

Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
BIALEDET
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716408-2450

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



Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7 |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS BRF
BIALEDET får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lärken 22, Elefanten 7, Eskadern 1 och Ejdern 16 i Halmstads kommun innehållande 17 bostadslägenheter om 1 906 kvm. Byggnaderna är uppförda 1990.

Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 | 6 | 1 | 8 |

Dessutom tillkommer:

| |
|--------|
| Garage |
| 10 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 18 907 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 907 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 |
| B2 Bredband AB | Kabel-TV |

Efter den senaste stämman 2015-11-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppgift | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|-------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Anders Nicklasson | Ordförande | Stämman | 2017 |
| Kristian Eno | Vice ordförande | Stämman | 2016 |
| Ulrika Svensson | Sekreterare | Stämman | 2016 |
| Barnt-Olof Gottwaldsson | | Stämman | 2017 |
| Madeleine Carlborg | | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Margareta Lejdström Bengtsson | | Stämman | 2017 |
| Åke Nilsson | | Stämman | 2016 |
| Caroline Larsson | | Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | |
|-----------------|---------|
| Lotta Schurmann | Stämman |
| KPMG AB | Stämman |

Valberedning

| | |
|--------------------------------|---------|
| Fred Berggren (sammankallande) | Stämman |
| Helen Folkesson | Stämman |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 84 tkr.

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|--------------------------------|-------------------|
| Installationer | 73 |
| Huskropp utvändigt | 11 |

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 554 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

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 307 | 1 307 | 1 307 | 1 305 | 1 305 |
| Resultat efter finansiella poster | 324 | - 45 | - 4 | 213 | 246 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 554 | 185 | 171 | 375 | 395 |
| Soliditet | 31% | 30% | 30% | 30% | 28% |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 497 451 |
| Årets resultat före fondförändring | 323 991 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -220 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 83 839 |
| Summa överskott | <u>685 281</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 685 281 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2015-07-01 2016-06-30 | 2014-07-01 2015-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 307 124 | 1 307 124 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | 1 307 124 | 1 307 124 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | - 322 948 | - 626 848 |
| Övriga externa kostnader | 3 | - 104 779 | - 90 862 |
| Personalkostnader | 4 | - 6 571 | - 6 571 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | - 229 713 | - 229 713 |
| Summa rörelsekostnader | | - 664 011 | - 953 994 |
| Rörelseresultat | | 643 113 | 353 130 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 782 | 782 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 949 | 2 367 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | - 320 853 | - 401 241 |
| Summa finansiella poster | | - 319 122 | - 398 093 |
| Resultat efter finansiella poster | | 323 991 | - 44 962 |
| Årets resultat | | 323 991 | - 44 962 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 18 728 904 | 18 958 617 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 728 904 | 18 958 617 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 8 500 | 8 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 8 500 | 8 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 737 404 | 18 967 117 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 7 786 | 5 390 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 11 449 | 11 479 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 235 | 16 869 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | – | 400 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 8 | 978 431 | 364 291 |
| Summa kassa och bank | | 978 431 | 364 291 |
| Summa omsättningstillgångar | | 997 666 | 781 160 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 735 070 | 19 748 277 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 092 998 | 4 092 998 |
| Underhållsfond | | 1 411 648 | 1 275 487 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>5 504 646</u> | <u>5 368 485</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 361 290 | 542 413 |
| Årets resultat | | 323 991 | - 44 962 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>685 281</u> | <u>497 451</u> |
| Summa eget kapital | | 6 189 927 | 5 865 936 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 13 250 000 | 13 350 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>13 250 000</u> | <u>13 350 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 100 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 39 593 | 18 585 |
| Skatteskulder | | – | 6 863 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 155 550 | 206 893 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>295 143</u> | <u>532 341</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>19 735 070</u> | <u>19 748 277</u> |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckning | | 18 305 000 | 18 305 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>18 305 000</u> | <u>18 305 000</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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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 10 658 087 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

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 | 100 | 2090 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 271 124 | 1 271 124 |
| Hyror, garage | 36 000 | 36 000 |
| | <u>1 307 124</u> | <u>1 307 124</u> |

Not 2 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 17 717 | 50 985 |
| Underhåll | 83 839 | 349 828 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 118 592 | 116 192 |
| Försäkringspremier | 22 897 | 20 534 |
| Kabel- och digital-TV | 456 | 4 250 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 1 300 | - 1 100 |
| Förbrukningsmateriel | 6 214 | 4 564 |
| Vatten | 21 630 | 22 782 |
| El | 16 339 | 18 858 |
| Sophantering och återvinning | 36 564 | 39 955 |
| | <u>322 948</u> | <u>626 848</u> |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | | |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förvaltningsarvode | 77 524 | 67 024 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 14 088 | 13 188 |
| Övriga externa kostnader | 13 167 | 10 650 |
| | <u>104 779</u> | <u>90 862</u> |

Not 4 Personalkostnader

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Fast styrelsearvode | 5 000 | 5 000 |
| Summa | <u>5 000</u> | <u>5 000</u> |
| Sociala kostnader | 1 571 | 1 571 |
| | <u>6 571</u> | <u>6 571</u> |

Not 5 Byggnader och mark

| | | |
|--|------------|------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 20 310 772 | 20 310 772 |
| Mark | 1 730 117 | 1 730 117 |
| Summa anskaffningsvärden | 22 040 889 | 22 040 889 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 087 732 | -1 858 019 |
| | -2 087 732 | -1 858 019 |
| Årets avskrivning byggnader | - 229 713 | - 229 713 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 317 445 | -2 087 732 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | - 994 540 | - 994 540 |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | - 994 540 | - 994 540 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 18 728 904 | 18 958 617 |
| Varav | | |
| Byggnader | 16 998 787 | 17 228 500 |
| Mark | 1 730 117 | 1 730 117 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 18 907 000 | 18 907 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 18 907 000 | 18 907 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 10 661 000 | 10 661 000 |

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|-------|-------|
| 17 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 8 500 | 8 500 |
| | 8 500 | 8 500 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | – | 30 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 449 | 11 449 |
| | 11 449 | 11 479 |

Not 8 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Sparkonto i SBAB | 700 000 | – |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 278 431 | 364 291 |
| | <u>978 431</u> | <u>364 291</u> |

Not 9 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 4 092 998 | 1 275 487 | 542 413 | - 44 962 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | - 44 962 | 44 962 |
| Reservering underhållsfond | | 220 000 | - 220 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 83 839 | 83 839 | |
| Årets resultat | | | | 323 991 |
| Vid årets slut | 4 092 998 | 1 411 648 | 361 290 | 323 991 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 13 350 000 | 13 650 000 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 100 000 | - 300 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | <u>13 250 000</u> | <u>13 350 000</u> |

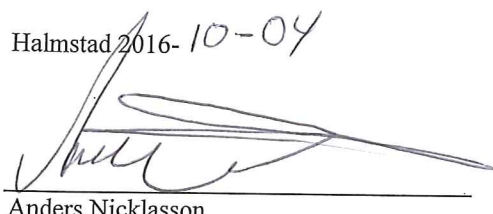
| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SWEDBANK HYPOTEK | 0,64% | Rörligt | 3 100 000 | | | 3 100 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 0,64% | Rörligt | 2 550 000 | | 100 000 | 2 450 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 0,64% | Rörligt | 4 000 000 | | 200 000 | 3 800 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,29% | 2019-12-18 | 4 000 000 | | | 4 000 000 |
| | | | 13 650 000 | | 300 000 | 13 350 000 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 32 135 | 73 723 |
| Upplupna elkostnader | 2 741 | 3 215 |
| Upplupna vattenavgifter | 2 332 | 2 696 |
| Upplupna värmekostnader | – | 2 159 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 993 | 3 001 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 850 | 13 200 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 101 499 | 108 899 |
| | <u>155 550</u> | <u>206 893</u> |

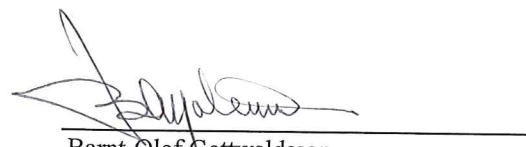
Halmstad 2016-10-04



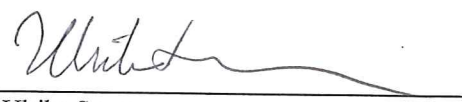
Anders Nicklasson



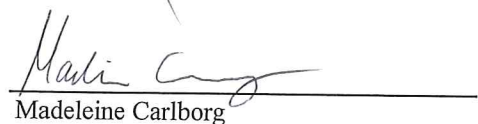
Kristian Eno, ersätts av Margareta Lejdström Bengtsson



Barnt-Olof Gottwaldsson



Ulrika Svensson



Madeleine Carlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-10



Lotta Schurmann
Föreningsvald revisor



Britt-Marie Mallander
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf BialeDET, org. nr 716408-2450

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf BialeDET för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Riksbyggens Brf BialeDEts finansiella ställning per den 30 juni 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 Riksbyggens Brf BialeDET för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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.

Halmstad den 10 oktober 2016

KPMG AB


Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor


Lotta Schurmann
Föreningsvald 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. Borgens-förbindelse 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 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 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.