

---

# Årsredovisning

**Riksbyggen Brf Stallvägen**  
**1/9 2015 - 31/8 2016**  
**Org nr 716406-3310**

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



---

# Innehållsförteckning

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

*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 Malen 1:233** i Båstads kommun med därpå uppförda 65 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i Båstad.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
7	43	15

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	65	28

Total tomtarea: 32 856 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 5 870 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 60 156 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 60 156 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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	Fastighetservice
Bixia AB	El
Bjäre Kraft AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Tomas Lindgreen	Ordförande	Stämman	2016
Jeanette Viebke	Vice ordförande	Stämman	2017
Ann-Margret Kjellberg	Sekreterare	Stämman	2017
Bodil Kristiansson	Kassör	Stämman	2016
Ingrid Gustavsson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Sven Olof Bengtsson		Stämman	2016
Anders Markgren		Stämman	2016
Lars Viebke		Stämman	2016
Johan Paulsson		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB			
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Hans-Erik Rosenlund	Föreningens revisor	Stämman	2016

**Revisorssuppleanter**

Lars-Åke Larssmyr		Stämman	2016
-------------------	--	---------	------

**Valberedning**

Kerstin Johansson		Stämman	2016
Mona Viebke		Stämman	2016

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2005-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret antagit nya stadgar. Stadgarna godkändes med majoritet på extrastämman 2015-09-01 och antogs med kvalificerad majoritet på årsstämman 2015-11-03.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan.** Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 7 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 700 tkr (119 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 119 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasader	2011-2013	
Tak (algbehandling)	2013	
Fasader, balkonger och tak	2015	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Utgifter för materialinköp	13
Fasader, balkonger	22
Lekplats	1

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare lägre driftskostnader, vilka har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll.

Räntekostnaderna har ökat något beroende på omsatta lån föregående år. Föreningen har ökat amorteringarna under året på lånet med högst räntesats.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 705 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 66%.

Detta beror till största del på att föreningen använt likvida medel för utökad amortering på lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 462 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 91 personer.

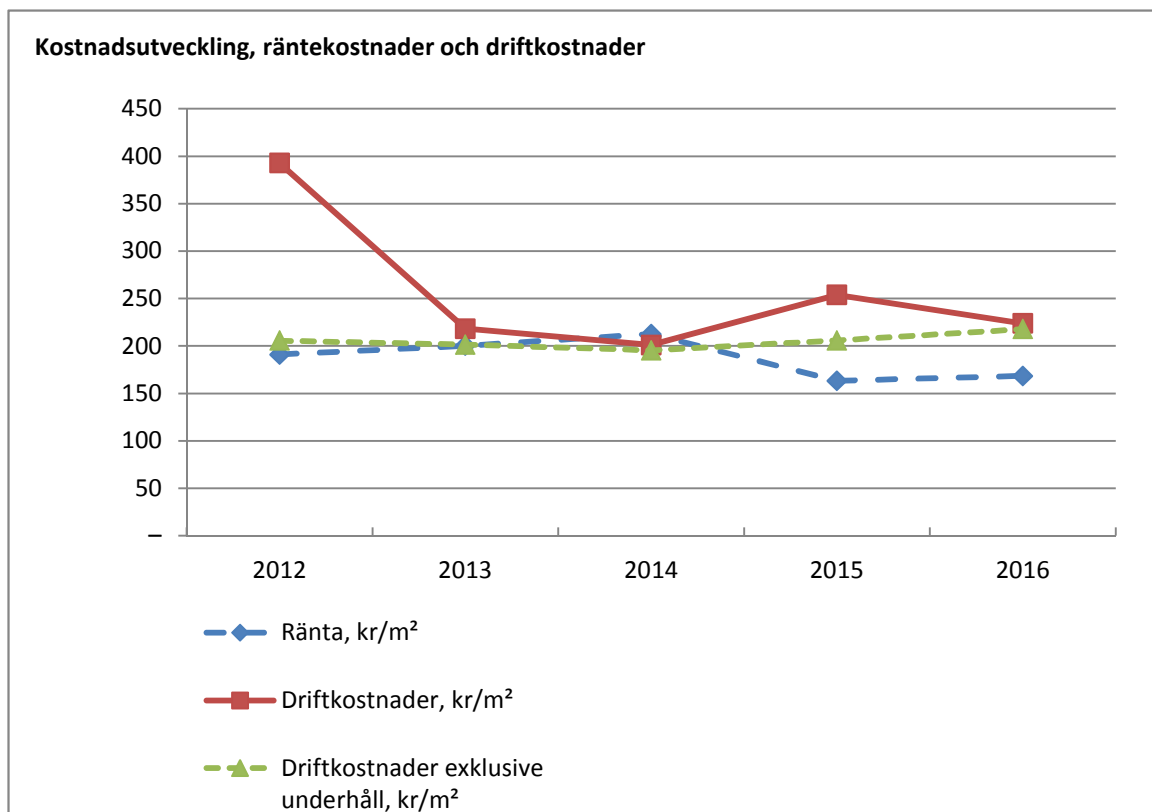
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	4 093	4 093	4 093	4 093	4 093
Resultat efter finansiella poster	719	589	672	643	- 290
Årets resultat	719	589	672	643	- 290
Resultat exklusive avskrivningar	1 462	1 332	1 415	1 385	452
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	762	507	590	560	- 373
Avsättning till underhållsfond kr/m²	119	141	141	141	141
Balansomslutning	46 784	47 426	48 226	48 657	49 969
Soliditet	25%	23%	21%	20%	18%
Likviditet	66%	79%	141%	157%	114%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	697	697	697	697	697
Driftkostnader, kr/m²	224	254	201	218	393
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	218	206	195	201	206
Ränta, kr/m²	168	163	212	200	191
Underhållsfond, kr/m²	687	574	481	347	223
Lån, kr/m²	5 918	6 148	6 404	6 549	6 751
Skuldkvot	8,49	8,81	9,18	9,39	9,68
Genomsnittsränta %	2,80%	2,60%	3,28%	3,01%	2,83%
El, kWh	15 570	16 492	16 333	17 782	17 750

Samtliga nyckeltal har bostadsarea som beräkningsgrund

## Ordförandes kommentar 2015-2016

Under det gångna verksamhetsåret har vi i styrelsen, trädgårdsgruppen och andra frivilliga fortsatt att jobba mycket hårt för att minska Brf:s driftkostnader m m och har haft som mål att inte behöva höja vår årsavgift. Årsavgiften kommer inte att höjas för 2016 - 2017, men den måste troligtvis höjas med 2 – 3 % för 2017-2018, då vi redan nu måste börja att köpa mer fastighetsförvaltar/skötar- och trädgårdstjänster.

Senaste avgiftshöjningen var 2005!

Vi har gjort amorteringar på 1 350 000 kr på våra lån och det gör nu att vi ligger på 5 918 kr per kvm i lån. Mycket bra!

Två bolån på 2,8 milj respektive 7,9 milj skall omsättas den 4 september 2017.

Vi har inte haft några vattenskador under 2015 – 2016. Mycket bra! Detta tack vare mycket bra förebyggande åtgärder av oss alla.

Alla våra garage har nu blivit tvättade och dåliga vita som grå foderbrädor har blivit utbytta och målade.

Under 2017 kommer vi att genomföra ( görs vart 4:e år ) ; statuskontroller av våra lägenheter, rengöring av våra ventilationssystem samt spolning av våra dagvattenledningar, allt enligt vår underhållsplan.

Styrelsens förhoppning är att den fortsatta utvecklingen inom Brf Stallvägen skall medföra en attraktiv och välskött förening samt att den skall ge ett positivt intryck av området.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 822 809
Årets resultat före fondförändring	719 142
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 356
Summa överskott	<u>1 877 306</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 877 306
----------------------------	-----------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		4 093 390	4 093 390
Övriga rörelseintäkter		922	1 632
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>4 094 312</b>	<b>4 095 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	1	-1 313 555	-1 490 100
Övriga externa kostnader	2	- 152 977	- 156 023
Personalkostnader	3	- 189 231	- 168 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 742 454	- 742 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 398 217</b>	<b>-2 557 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 696 095</b>	<b>1 537 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		8 970	2 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 170	6 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 988 093	- 958 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 976 953</b>	<b>- 948 294</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>719 142</b>	<b>589 320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>719 142</b>	<b>589 320</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	45 296 035	46 038 489
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 296 035</b>	<b>46 038 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	7	97 500	32 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 500</b>	<b>32 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 393 535</b>	<b>46 070 989</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		122 484	121 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 666	53 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>168 150</b>	<b>174 905</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	1 222 124	680 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 222 124</b>	<b>680 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 390 274</b>	<b>1 355 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 783 809</b>	<b>47 426 366</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 585 002	5 585 002
Underhållsfond		4 032 961	3 368 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>9 617 963</u>	<u>8 953 319</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 158 164	1 233 489
Årets resultat		719 142	589 320
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 877 306</u>	<u>1 822 809</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>11 495 269</u></b>	<b><u>10 776 127</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>33 190 478</u>	<u>34 940 478</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>33 190 478</u>	<u>34 940 478</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 550 000	1 150 000
Leverantörsskulder		13 816	41 171
Skatteskulder		73 109	83 033
Övriga skulder		8 532	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	452 605	435 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 098 062</u>	<u>1 709 761</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>46 783 809</u></b>	<b><u>47 426 366</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>57 980 000</u>	<u>57 980 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b><u>57 980 000</u></b>	<b><u>57 980 000</u></b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
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 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 33 051 963 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 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	100	2085
Standardförbättringar	Linjär	10	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31      2015-08-31

### Not 1 Driftkostnader

Reparationer	57 030	28 174
Underhåll	35 356	281 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	436 740	448 338
Försäkringspremier	38 759	34 959
Kabel- och digital-TV	85 800	85 800
Fastighetsskötsel	162 082	164 984
Återbäring från Riksbyggen	- 4 500	- 5 600
Obligatoriska besiktningar, lekplatser	3 559	3 350
Snö- och halkbekämpning	21 195	9 440
Förbrukningsmateriel (fläktfilter, kontorsmtrl, färg m.m.)	20 138	32 398
Reparation maskiner	260	2 280
Vatten	273 548	220 041
El	23 573	21 106
Sophantering och återvinning	160 016	162 944
	<u>1 313 555</u>	<u>1 490 100</u>

### Not 2 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	121 053	123 915
Årsredovisningar, stadgar, vår/höststädning, porto m.m.	21 192	15 533
Juridiska kostnader	782	225
Arvode, yrkesrevisorer	6 375	6 375
Medlems- och föreningsavgifter	3 575	3 575
Hemsida	-	6 400
	<u>152 977</u>	<u>156 023</u>

### Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Trädgård och underhåll	98 384	83 853
Fast styrelsearvode	36 000	36 000
Sammanträdesarvoden	20 260	26 375
Arvode till valberedningen	1 000	1 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	3 900	-
Summa	<u>160 544</u>	<u>148 228</u>
Sociala kostnader	28 687	20 603
	<u>189 231</u>	<u>168 831</u>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggning	517 051	517 051
Byggnadsinventarier	225 403	225 403
	<u>742 454</u>	<u>742 454</u>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	96
Ränteintäkter från likviditetsplaceringar	1 484	6 130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	55	22
Ränteintäkter, skattekonto	631	695
	<u>2 170</u>	<u>6 943</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	51 705 095	51 705 095
Byggnadsinventarier	2 254 025	2 254 025
Mark	9 066 000	9 066 000
	<u>63 025 120</u>	<u>63 025 120</u>
Avyttringar och utrangeringar byggnader		
Summa anskaffningsvärden	<u>63 025 120</u>	<u>63 025 120</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 464 396	-14 947 345
Standardförbättringar	-1 522 236	-1 296 833
	<u>-16 986 632</u>	<u>-16 244 178</u>
Årets avskrivning byggnader	- 517 050	- 517 050
Årets avskrivning standardförbättringar	- 225 403	- 225 403
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 729 085</u>	<u>-16 986 631</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 296 035	46 038 489
Varav		
Byggnader	37 977 674	38 494 725
Mark	9 066 000	9 066 000
Taxeringsvärden		
bostäder	60 156 000	60 156 000
Totalt taxeringsvärde	<u>60 156 000</u>	<u>60 156 000</u>
varav byggnader	30 321 000	30 321 000

**Not 7 Aktier och andelar i intresseföretag**

195 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	97 500	32 500
	<u>97 500</u>	<u>32 500</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	684	170
Förutbetalda försäkringspremier	13 130	12 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 702	24 982
Förutbetald renhållning	–	8 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 150	7 150
	<u>45 666</u>	<u>53 052</u>

**Not 9 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
Bankkonto SBAB	500 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	717 124	675 472
	<u>1 222 124</u>	<u>680 472</u>

**Not 10 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 585 002	3 368 317	1 233 489	589 320
Disposition enl. årsstämmobeslut			589 320	- 589 320
Reservering underhållsfond		700 000	- 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 35 356	35 356	
Årets resultat				719 142
Vid årets slut	5 585 002	4 032 961	1 158 164	719 142

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 719 142 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 54 497 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 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	34 740 478	36 090 478
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 550 000	-1 150 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>33 190 478</u>	<u>34 940 478</u>

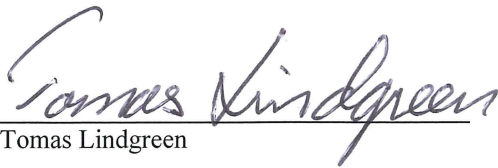
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,37%	2017-09-04	3 036 518		200 000	2 836 518
SBAB BANK AB	3,37%	2017-09-04	8 140 320		150 000	7 990 320
Handelsbanken	3,58%	2018-09-01	11 113 640		800 000	10 313 640
Handelsbanken	1,65%	2020-07-30	13 800 000		200 000	13 600 000
			<b>36 090 478</b>		<b>1 350 000</b>	<b>34 740 478</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 550 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 990 478 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	16 783	14 391
Upplupna räntekostnader	7 966	18 648
Upplupna kostnader för renhållning	4 238	4 280
Upplupna styrelsearvoden	49 005	55 620
Upplupna löner trädgård och underhåll	29 478	22 764
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 120	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	336 015	319 854
	<u>452 605</u>	<u>435 557</u>

Båstad 2016-09-29



Tomas Lindgreen



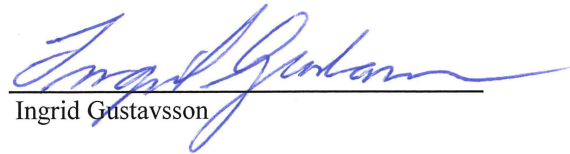
Jeanette Viebke



Ann-Margret Kjellberg



Bodil Kristiansson

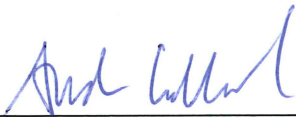
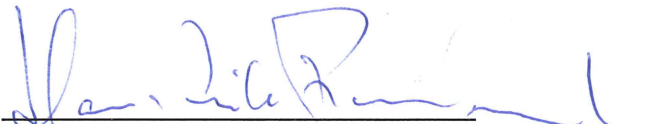


Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/10-2016

Helsingborgs Ekonomi &amp; Revision AB


Anders Callert  
Auktoriserad revisor

Hans-Erik Rosenlund  
Föreningens revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Stallvägen , org.nr 716406-3310

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Stallvägen för år 2015-09-01-2016-08-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min 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 bolaget 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 jag 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 bolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Stallvägen för år 2015-09-01-2016-08-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Båstad den 10 / 10 2016

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

  
Hans-Erik Rosenlund

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.

### **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.



# Riksbyggen Brf Stallvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Stallvägen i samarbete med Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)