
Årsredovisning

RBF AGATEN I MALMÖ
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716406-9424

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



DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämमosekreterare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1
Kassaflödesanalys	Bilaga 2

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF AGATEN I MALMÖ
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Agaten 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 6 st bostadshus med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Smedstorpsgatan 7-69 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	1	30	25	-	-

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	30	26

Total tomtarea: 15 857 m²
Total bostadsarea: 5 344 m²

Årets taxeringsvärde 42 324 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 42 324 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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. *2*

Efter den senaste stämman 2015-05-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carl Erik Kockum	Ordförande	Stämman	2016
Fredrik Källberg	Vice ordförande	Stämman	2017
Simon Hultgren	Sekreterare	Stämman	2017
Göran Harvenfeldt	Ledamot	Stämman	2016
Kristina Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Carina Claesson		Stämman	2016
Magnus Persson		Stämman	2016
Andreas Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Rickard Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Lina Maria Ellegård		Stämman	2016
---------------------	--	---------	------

Valberedning

Anders Wu	Valberedning	Stämman	2016
Daisy Kockum	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då bränsleavgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 334 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 104,89 kr/kvm bostadsrättsarea för framtiden. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 560 533 kr (104,89 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 560 533 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	44
Målning	15
Gemensamhetslokal	75
Installationer, Handukstorkar	113
Spolning avlopp	48
Lekplatser	39

Årets resultat är 300 tkr bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har också minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237% till 341%.

I resultatet ingår avskrivningar med 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 652 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 kategoriereglerverk, 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

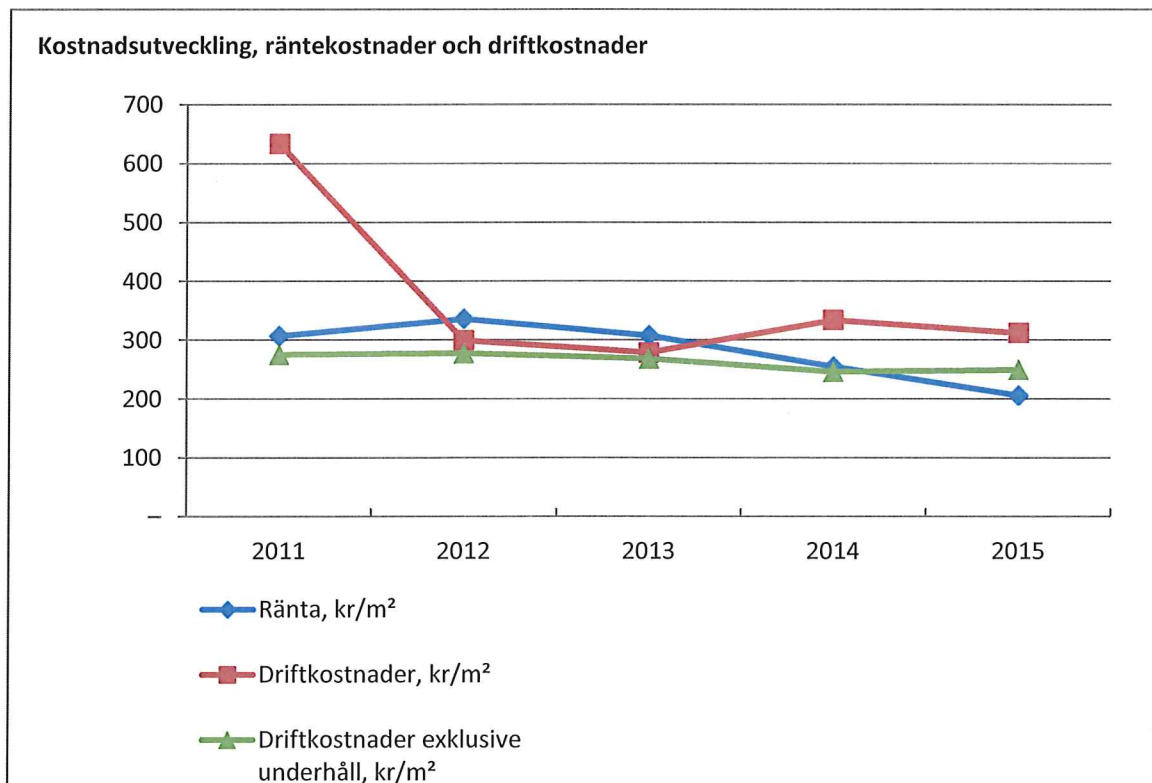
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Flerårsöversikt



Q

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 282	4 277	4 276	4 276	4 276
Resultat efter finansiella poster	1 058	716	1 037	755	- 834
Årets resultat	1 058	716	1 037	755	- 834
Resultat före avskrivningar	1 652	1 310	1 402	1 114	- 481
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 092	767	865	597	- 942
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	102	100	97	86
Balansomslutning	59 076	58 664	59 462	59 962	60 730
Soliditet	26%	24%	22%	21%	19%
Likviditet	341%	237%	223%	201%	114%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	775	775	775	775
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	91
Driftkostnader, kr/m ²	312	334	278	299	633
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	249	246	268	277	275
Ränta, kr/m ²	205	254	307	336	307
Underhållsfond, kr/m ²	279	237	223	133	61
Lån, kr/m ²	8 073	8 202	8 459	8 716	8 786

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 978 490
Årets resultat före fondförändring	1 058 090
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 533
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>333 984</u>
Summa överskott	3 810 031

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 810 031
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 281 646	4 276 877
Övriga rörelseintäkter	2	504 534	509 775
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 786 180	4 786 652
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 665 739	-1 782 221
Övriga externa kostnader	4	- 284 628	- 279 898
Personalkostnader	5	- 93 663	- 65 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 594 228	- 594 228
Summa rörelsekostnader		-2 638 258	-2 721 912
Rörelseresultat		2 147 922	2 064 740
Finansiella poster			
Utdelning på andelar		2 576	2 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 228	7 629
Räntekostnader för fastighetslån		-1 097 636	-1 358 698
Summa finansiella poster		-1 089 832	-1 348 493
Resultat efter finansiella poster		1 058 090	716 247
Årets resultat	13	1 058 090	716 247

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	56 241 134	56 835 362
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>56 241 134</u>	<u>56 835 362</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	28 000	28 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>28 000</u>	<u>28 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 269 134</u>	<u>56 863 362</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 986	13 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 922	49 147
Summa kortfristiga fordringar		<u>69 908</u>	<u>62 317</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	737 083	737 928
Summa kassa och bank		<u>737 083</u>	<u>737 928</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 806 991</u>	<u>1 800 245</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 076 125</u>	<u>58 663 608</u>

Q

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 813 635	9 813 635
Fond för yttre underhåll		1 491 360	1 264 811
Summa bundet eget kapital		<u>11 304 995</u>	<u>11 078 446</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 751 941	2 262 243
Årets resultat		1 058 090	716 247
Summa fritt eget kapital		<u>3 810 031</u>	<u>2 978 490</u>
Summa eget kapital		15 115 027	14 056 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 137 480	43 828 209
Mottagna depositioner		–	19 400
Summa långfristiga skulder		<u>43 137 480</u>	<u>43 847 609</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		111 122	23 122
Övriga skulder	15	57 848	99 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	654 649	636 924
Summa kortfristiga skulder		<u>823 618</u>	<u>759 062</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 076 125</u>	<u>58 663 608</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>57 093 000</u>	<u>57 093 000</u>
Summa ställda säkerheter		57 093 000	57 093 000
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 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 27 225 060 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	120	2111
Standardförbättringar	Linjär	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter	4 142 446	4 142 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 4 575
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	31 200	31 200
	<u>4 281 646</u>	<u>4 276 877</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter	499 499	499 499
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 115	- 115
Inkassointäkter	–	180
Övriga rörelseintäkter	5 150	10 211
	<u>504 534</u>	<u>509 775</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	48 546	121 314
Underhåll	333 984	469 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	72 848	71 392
Försäkringspremier	33 178	27 647
Kabel-TV och Bredband	137 551	48 456
Fastighetsskötsel	–	132 603
Trädgårdsskötsel	45 000	–
Återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	30 413	–
Städning gemensamma utrymmen	31 504	34 450
Obligatoriska besiktningar	14 750	375
Snö- och halkbekämpning	12 625	17 505
Förbrukningsmateriel	23 250	14 403
Vatten	178 480	187 644
El	121 667	122 386
Uppvärmning	496 541	451 381
Sophantering och återvinning	89 502	86 164
	<u>1 665 739</u>	<u>1 782 221</u>

2

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	246 258	138 168
IT-kostnader	388	117 712
Inkassokostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	14 925	11 063
Möteskostnader	1 241	1 780
Övriga förvaltningskostnader	900	1 040
Kontorsmateriel	4 399	3 423
Medlems- och föreningsavgifter	2 352	2 352
Köpta tjänster	7 203	3 245
Konsultarvoden	2 038	–
Bankkostnader	4 925	890
	<u>284 628</u>	<u>279 898</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 750	44 849
Arvode till valberedningen	1 998	2 997
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>71 748</u>	<u>50 846</u>
Sociala kostnader	<u>21 915</u>	<u>14 720</u>
	93 663	65 566

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	534 709	534 709
Standardförbättringar	59 519	59 519
	<u>594 228</u>	<u>594 228</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	492
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 160	7 046
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	34
Övriga ränteintäkter	68	57
	<u>5 228</u>	<u>7 629</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

56 508 396 56 508 396

Mark

4 790 000 4 790 000

Standardförbättringar

1 022 694 1 022 694

Summa anskaffningsvärden

62 321 090 62 321 090

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-4 641 594 -4 106 885

Standardförbättringar

- 844 134 - 784 615

-5 485 728 -4 891 500

Årets avskrivning byggnader

- 534 709 - 534 709

Årets avskrivning standardförbättringar

- 59 519 - 59 519

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 079 956 -5 485 728

Restvärde enligt plan vid årets slut

56 241 134 56 835 362

Taxeringsvärden

bostäder

42 000 000 42 000 000

lokaler

324 000 324 000

Totalt taxeringsvärde

42 324 000 42 324 000

varav byggnader

32 324 000 32 324 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

56 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

28 000 28 000

28 000 28 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

11 564

Förutbetalda försäkringspremier

34 842 29 031

Förutbetald kabel-tv/Bredband

22 069 -

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

- 19 552

56 922 49 147

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 000 000 1 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	0,20	9999-12-31

2 000 000 1 000 000

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel, företagskort

32 337 35 642

Förvaltningskonto i Swedbank

704 745 702 287

737 083 737 928

				2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapital- tillskott	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 892 636	7 920 999	1 264 811	2 262 243	716 247
Disposition enl. årsstämmobeslut				716 247	- 716 247
Reservering underhållsfond			560 533	- 560 533	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 333 984	333 984	
Årets resultat					1 058 090
Vid årets slut	1 892 636	7 920 999	1 491 360	2 751 941	1 058 090

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 058 090 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 831 541 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 14 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	43 137 480	43 828 209
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	43 137 480	43 828 209

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,62%	2016-06-28	5 172 500		672 500	4 500 000
SBAB BANK AB	1,13%	2019-03-20	10 075 187		18 229	10 056 958
SWEDBANK HYPOTEK	2,49%	2017-01-25	10 019 107			10 019 107
SWEDBANK HYPOTEK *	2,76%	2017-12-20	8 541 415			8 541 415
SWEDBANK HYPOTEK	3,65%	2016-02-25	10 020 000			10 020 000
			43 828 209		690 729	43 137 480

* lånet avser kapitaltillskott

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	57 848	70 149
Skuld sociala avgifter och skatter	–	28 867
	57 848	99 016

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	9 220	8 985
Upplupna räntekostnader	87 658	112 879
Upplupna elkostnader	11 607	11 757
Upplupna vattenavgifter	–	15 157
Upplupna värmekostnader	69 240	72 093
Upplupna kostnader för renhållning	2 867	9 224
Upplupna revisionsarvoden	18 850	16 500
Upplupna styrelsearvoden	23 347	22 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	3 403
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 860	364 329
	654 649	636 924

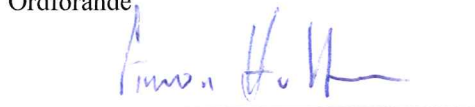
Malmö 2016-03-14



Carl Erik Kockum
Ordförande



Fredrik Källberg



Simon Hultgren



Göran Harvenfeldt



Kristina Nilsson



Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4-16

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Lina Maria Ellegård
Föreningsvald revisorsuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Agaten i Malmö, org.nr 716406-9424

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Agaten i Malmö 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 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som 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 RBF Agaten i Malmö finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Agaten i Malmö 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

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 revisionsssed 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 31/4 2016

KPMG AB

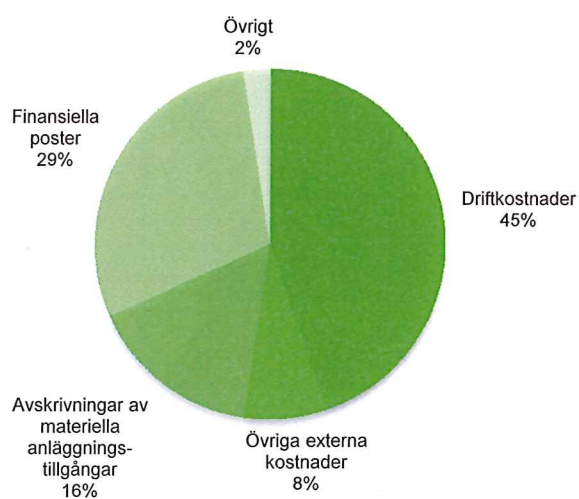


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

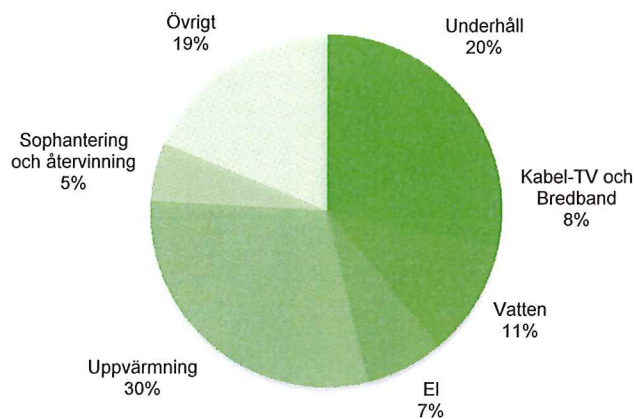
Lina Maria Ellegård
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 665 739	1 782 221
Övriga externa kostnader	284 628	279 898
Personalkostnader	93 663	65 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	594 228	594 228
Finansiella poster	1 089 832	1 348 493
Summa kostnader	3 728 090	4 070 405



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	48 546	121 314
Underhåll	333 984	469 900
Fastighetsavgift och fastighetskatt	72 848	71 392
Försäkringspremier	33 178	27 647
Kabel-TV och Bredband	137 551	48 456
Fastighetsskötsel	0	132 603
Trädgårdsskötsel	45 000	0
Återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	30 413	0
Städning gemensamma utrymmen	31 504	34 450
Obligatoriska besiktningar	14 750	375
Snö- och halkbekämpning	12 625	17 505
Förbrukningsmateriel	23 250	14 403
Vatten	178 480	187 644
El	121 667	122 386
Uppvärmning	496 541	451 381
Sophantering och återvinning	89 502	86 164
Summa driftkostnader	1 665 739	1 782 221



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	5344	5344
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	9	23
Underhåll	63	88
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14	13
Försäkringspremier	6	5
Kabel-TV och Bredband	26	9
Fastighetsskötsel	0	25
Trädgårdsskötsel	8	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Städning gemensamma utrymmen	6	6
Obligatoriska besiktningar	3	0
Snö- och halkbekämpning	2	3
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	33	35
El	23	23
Uppvärmning	93	84
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	312	334

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 058 090	716 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	594 228	594 228
	<u>1 652 318</u>	<u>1 310 475</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 652 318</u>	<u>1 310 475</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 591	-402 637
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	64 556	269 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 709 283</u>	<u>1 177 068</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-710 129</u>	<u>-1 372 916</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-710 129</u>	<u>-1 372 916</u>
Årets kassaflöde	999 154	-195 848
Likvida medel vid årets början	<u>1 737 928</u>	<u>1 933 777</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 737 083</u>	<u>1 737 928</u>
(se Not 11 och Not 12)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och

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 finansieras (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.

RBF AGATEN I MALMÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF AGATEN I MALMÖ i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se