

Årsredovisning

RBF ÄLVAN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716438-4401

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



Dagordning vid ordinarie

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 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 revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄLVAN 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 Bågen 4 i Kävlinge kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12	24	18	1

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Carportar	P-platser
1	55	15

Total tomtarea: 20 022 m²

Total bostadsarea: 4 852 m²

Årets taxeringsvärde 36 247 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 247 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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.

Efter den senaste stämman 2015-12-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Elsa Hansson	Ordförande	Stämman	2016
Birgit Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Ina Zachhau	Sekreterare	Stämman	2017
Jarmo Kuokkanen	Ledamot	Stämman	2017
My Engdahl	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Daniel Jaktlund		Stämman	2016
Eva Karlsson		Stämman	2016
Hans Holgersson		Stämman	2016
Lennart Johansson		Stämman	2016
Robert Häggblad		Stämman	2017
Linus Cavander		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Kerstin Nilsson	Revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Daniel Paulsson		Stämman	2016
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Jonas Eriksson	Valberedning	Stämman	2016
Leif Jakobsson	Valberedning	Stämman	2016

Studieorganisatör

Ina Zachhau	Studieorganisatör	Styrelsen	2016
-------------	-------------------	-----------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 52 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 364,7 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 033,7 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdar och grönanläggningar	2013-2014	Målning lekplatser
Gaspannor	2009-2013	Utbyte
Köksfläktar	2012	Utbyte
Föreningslokal	2012	Målning, golvbyte & belysning
Gaspannor	2015	Underhåll

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	52 Ventilation

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2017	Målning
Hårdgjorda ytor	2018	Asfaltering
Fasader	2019	Tegelfogar
Fönster	2021	Byte

Årets resultat ligger i linje med föregående års. Skillnaden beror på periodiseringskillnader.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 322,5 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre räntekostnader och tidigare periodiseringsfel.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 417% till 581%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 985 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

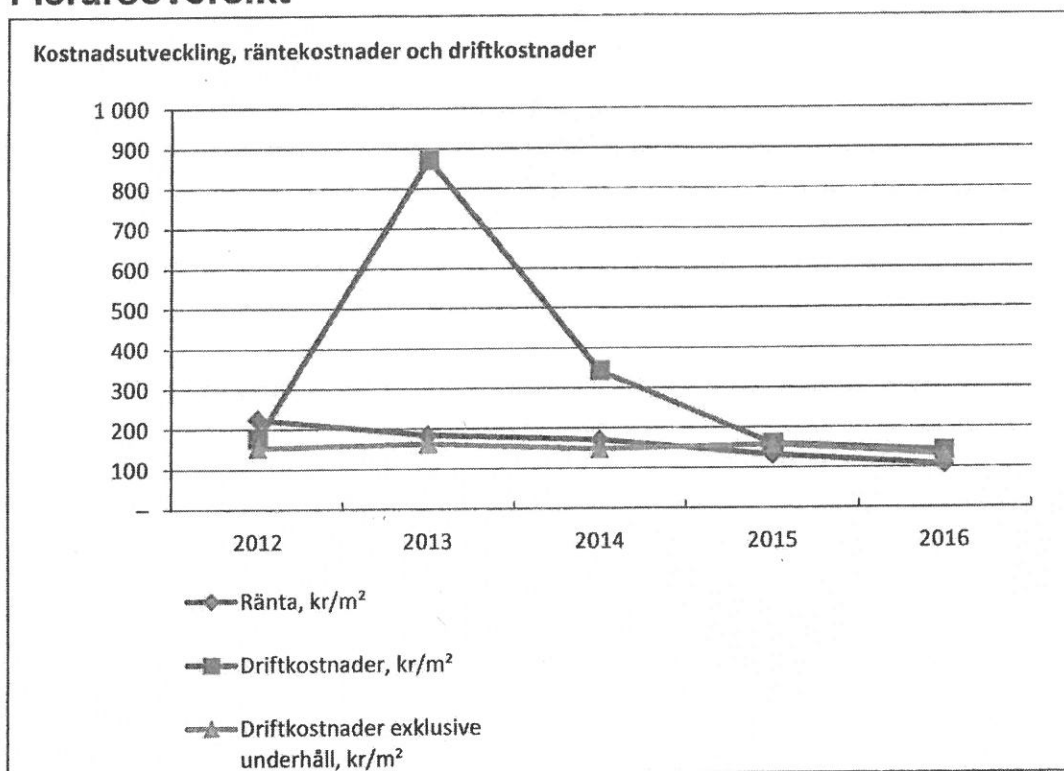
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 355	3 305	3 241	3 086	3 086
Resultat efter finansiella poster	1 485	1 227	82	- 2 647	638
Årets resultat	1 485	1 228	82	- 2 647	638
Resultat före avskrivningar	1 985	1 728	582	- 2 147	1 138
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	952	634	- 486	- 3 165	436
Avsättning till underhållsfond kr/m²	213	226	220	210	145
Balansomslutning	35 121	34 274	33 639	34 086	37 218
Kassaflöde, indirekt metod	1 257	1 080	102	- 2 626	-
Soliditet	26%	22%	19%	19%	24%
Likviditet	581%	417%	428%	393%	875%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	691	681	668	636	636
Driftkostnader, kr/m²	143	161	344	873	179
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	132	158	149	163	154
Ränta, kr/m²	107	132	171	185	225
Underhållsfond, kr/m²	540	337	114	90	589
Lån, kr/m²	5 284	5 388	5 492	5 594	5 696
Skuldkvot	7,64	7,89	8,22	8,78	8,95

4

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 250 872
Årets resultat före fondförändring	1 485 498
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 033 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>52 175</u>
Summa överskott	2 754 845

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	2 754 845
----------------------------	-----------

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	3 354 918	3 305 338
Övriga rörelseintäkter	2	738	9 395
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 355 656	3 314 733
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 693 254	- 779 790
Övriga externa kostnader	4	- 159 975	- 180 104
Personalkostnader	5	- 100 002	- 99 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 500 000	- 500 000
Summa rörelsekostnader		-1 453 231	-1 559 594
Rörelseresultat		1 902 425	1 755 139
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	97 290	92 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 566	20 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 520 783	- 641 007
Summa finansiella poster		- 416 927	- 528 299
Resultat efter finansiella poster		1 485 498	1 226 840
Skatter			
Övriga skatter		-	1 281
Årets resultat	15	1 485 498	1 228 121

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 369 065	29 869 065
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 369 065</u>	<u>29 869 065</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	1 057 500	1 002 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 057 500</u>	<u>1 002 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 426 565</u>	<u>30 871 565</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	59 908	72 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70 694	22 793
Summa kortfristiga fordringar		<u>130 602</u>	<u>95 147</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>2 685 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	4 564 144	621 912
Summa kassa och bank		<u>4 564 144</u>	<u>621 912</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 694 746</u>	<u>3 402 059</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 121 311</u>	<u>34 273 624</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 804 993	3 804 993
Fond för yttre underhåll		2 618 059	1 636 534
Summa bundet eget kapital		<u>6 423 052</u>	<u>5 441 527</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 269 347	1 022 751
Årets resultat		1 485 498	1 228 121
Summa fritt eget kapital		<u>2 754 845</u>	<u>2 250 872</u>
Summa eget kapital		<u>9 177 896</u>	<u>7 692 399</u>
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 135 580	25 765 580
Summa långfristiga skulder		<u>25 135 580</u>	<u>25 765 580</u>
Kortfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		504 000	378 000
Leverantörsskulder		1 922	106 456
Övriga skulder	17	17 039	16 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	284 874	314 813
Summa kortfristiga skulder		<u>807 835</u>	<u>815 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 121 311</u>	<u>34 273 624</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		43 404 000	43 404 000
Summa ställda säkerheter		<u>43 404 000</u>	<u>43 404 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 310 804 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	84	2073

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	3 354 918	3 305 338
	<u>3 354 918</u>	<u>3 305 338</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	26
Inkassoinkäkter	720	720
Övriga rörelseintäkter	–	8 649
	<u>738</u>	<u>9 395</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	26 158	10 619
Underhåll	52 175	12 331
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	298 815	246 175
Försäkringspremier	40 442	36 165
Kabel- och digital-TV**	32 794	54 642
Fastighetsskötsel	–	3 825
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 2 800
Obligatoriska besiktningar	48 172	37 930
Snö- och halkbekämpning	22 181	38 841
Förbrukningsmateriel	7 245	4 043
Fordons- och maskinkostnader	–	2 184
Vatten***	101 666	223 457
El	15 746	14 604
Sophantering och återvinning****	50 262	97 776
	<u>693 254</u>	<u>779 790</u>

*Varav 26 963 härrör föreg år

** 10 924 lägre än verklig kostnad beroende på för mycket kostnadsfört föreg år

*** 53 576 lägre än verklig kostnad beroende på för mycket kostnadsfört föreg år

**** 24 695 lägre än verklig kostnad beroende på för mycket kostnadsfört föreg år.

2016-06-30 2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	–	131 172
Arvode för ekonomisk förvaltning	–	1 250
Förvaltningsarvode	134 702	–
Juridiska kostnader	1 650	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	6 938
Möteskostnader	1 567	2 180
Kreditupplysningar	413	–
Kontorsmateriel	6 417	7 381
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	2 310	2 310
Köpta tjänster	1 400	3 472
Bankkostnader	135	90
Övriga externa kostnader	4 256	24 183
	<u>159 975</u>	<u>180 104</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalkostnader fastighetsskötare	–	600
Lön till städpersonal	–	1 200
Fast styrelsearvode	44 450	22 200
Sammanträdesarvoden	36 000	35 000
Arvode vicevärd	–	22 225
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	167
Övriga kostnadsersättningar	500	500
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>81 450</u>	<u>82 392</u>
Sociala kostnader	<u>18 552</u>	<u>17 308</u>
	<u>100 002</u>	<u>99 700</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	500 000	500 000

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>97 290</u>	<u>92 230</u>
	97 290	92 230

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	124
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 075	20 016
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	223
Övriga ränteintäkter	389	115
	<u>6 566</u>	<u>20 478</u>

40

2016-06-30 2015-06-30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	503 067	614 466
Övriga räntekostnader	–	172
Övriga finansiella kostnader	17 716	26 369
	<u>520 783</u>	<u>641 007</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Tomtmark	969 065	969 065
Summa anskaffningsvärden	<u>47 043 993</u>	<u>47 043 993</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 174 928	-16 674 928
	<u>-17 174 928</u>	<u>-16 674 928</u>
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 674 928</u>	<u>-17 174 928</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>29 369 065</u>	<u>29 869 065</u>
Varav		
Byggnader	28 400 000	28 900 000
Mark	969 065	969 065
Taxeringsvärden		
bostäder	36 247 000	36 247 000
Totalt taxeringsvärde	<u>36 247 000</u>	<u>36 247 000</u>
varav byggnader	24 106 000	24 106 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	1 057 500	1 002 500
	<u>1 057 500</u>	<u>1 002 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	38 865	51 700
Skattekonto	21 043	20 654
	<u>59 908</u>	<u>72 354</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 904
Förutbetalda försäkringspremier	20 716	19 727
Förutbetald vattenavgift	26 782	–
Förutbetald renhållning	12 273	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 924	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	1 163
	<u>70 694</u>	<u>22 793</u>

12

2016-06-30 2015-06-30

Not 14 Kassa och bank

Handkassa*	51 704	–
Förvaltningskonto i Swedbank	4 512 440	621 912
	<u>4 564 144</u>	<u>621 912</u>

*Ej inlöst utbetalningsavi från Skatteverket

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	1 636 534	1 022 751	1 228 121
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 228 121	-1 228 121
Reservering underhållsfond		1 033 700	-1 033 700	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 52 175	52 175	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Överföring från uppskrivningsfonden			–	
Årets resultat				1 485 498
Vid årets slut	3 804 993	2 618 059	1 269 347	1 485 498

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 485 497 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 503 972 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.

b

2016-06-30 2015-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	25 639 580	26 143 580
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 504 000	- 378 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 135 580	25 765 580

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,05%		8 821 580			8 821 580
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,07%	2017-08-25	8 737 500		150 000	8 587 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,78%	2021-08-25	8 584 500		354 000	8 230 500
			26 143 580		504 000	25 639 580

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 2 520 000 kr enligt nuvarande avtal.

Not 17 Övriga skulder

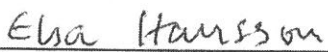
Skuld sociala avgifter och skatter	16 979	15 607
Avräkning hyror och avgifter	60	770
	17 039	16 377


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 800	4 275
Upplupna elkostnader	853	-
Upplupna vattenavgifter	-	26 788
Upplupna kostnader för renhållning	-	12 348
Upplupna revisionsarvoden	7 625	7 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 596	263 777
	284 874	314 813

Handwritten mark


Kävlinge 2016-11-12


Elsa Hansson

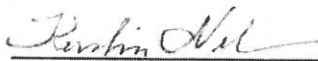

Birgit Karlsson


Ina Zachau

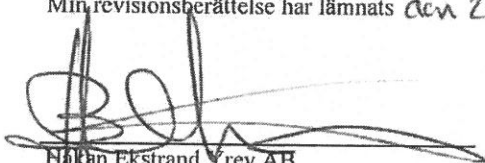

Jarmo Kuokkanen


My Engdahl
Suppleand trädor in i ledamots ställe
Linus Cavander

Min granskningsrapport har lämnats


Kerstin Nilsson
revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 november 2016


Niklas Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ÄLVAN
Org.nr 716438-4401

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ÄLVAN 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF ÄLVAN 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Uttalanden

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

Ystad den 21 november 2016

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-06-30	2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 485 498	1 226 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	500 000	500 000
	1 985 498	1 726 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 985 498</u>	<u>1 726 840</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-35 455	-53 887
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-133 811	-90 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 816 232</u>	<u>1 582 071</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-55 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-504 000	-501 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-504 000</u>	<u>-501 750</u>
Årets kassaflöde	1 257 232	1 080 321
Likvida medel vid årets början	<u>3 306 912</u>	<u>2 226 591</u>
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		

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. aktivsida) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsida) 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.

RBF ÄLVAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ÄLVAN i samarbete med Riksbyggen

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

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

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