
Årsredovisning

Riksbyggen Brf Sjögläntan
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 769622-5874

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Sjögläntan
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 fastigheterna Borås Arian 1, Borås Balladen 1, Borås Duetten 1, Borås Largo 1 och Borås Primo 1 i Borås kommun. På fastigheterna finns 4 st parhus med 8 lägenheter, 2 st radhus med 6 lägenheter, 5 st kedjehus med 16 lägenheter samt en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Balladgatan 1-31 och Balladgränd 2-6 i Borås.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	10	16

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	16 (kall)	60 utan tak varav 8 st med motorvärmare

Total tomtarea:	13 478 m ²
Total bostadsarea:	2 809 m ²
Total lokalarea:	60 m ²

Årets taxeringsvärde	32 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 484 000 kr

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

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

§

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:		Löptid på avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2019-10-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	2019-10-31
Riksbyggen	Fastighetservice	2019-10-31
Bornet (Splitvision)	Kabel-TV	2017-10-31
Bornet	Stadsnätetsförbindelse	2019-10-31
Infometric	Individuell mättjänst	2017-09-29
Borås Energi och Miljö	Fjärrvärme	2023-01-01

Efter den senaste stämman 2015-10-13 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 Säwing	Ordförande	Stämman	2016
Jonas Söderberg	Vice ordförande	Stämman	2017
Carina Lydén	Sekreterare	Stämman	2016
Anna Lorentzon	Ledamot	Stämman	2017
Vakant (Björn Peterson, slutat)	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Sandra Eres		Stämman	2016
Stellan Hansson		Stämman	2017
Vakant (Åsa Jarl, slutat)		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Marie-Louise Strand, KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Mikael Järvinen (flyttat)	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingela Karlsson	Revisorssuppleant	Stämman
Sara Ryfors, KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Camilla Eriksson	Valberedning	Stämman
Henrik Sjöberg	Valberedning	Stämman
Kathrine Särén	Valberedning	Stämman

(Handwritten mark)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 510 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan upprättades 2015. Då föreningen är nybyggd finns inga underhållskostnader för de första 10 åren. Avsättningen till underhållsfond har utförts i enlighet med den ekonomiska planen för föreningen på 218 tkr.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2045
Fasader	2026

Föreningens kassalikviditet har under året kraftigt förbättrats och är nu 309 %. En god kassalikviditet bör ligga på minst 125 %. Kassalikviditet indikerar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

En kassalikviditet om 100 % eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

I resultatet på -214 tkr ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 398 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under verksamhetsåret har föreningen gjort betydande investeringar på de gemensamma ytorna sett både i pengar och i mankraft. Efter ett gediget förarbete av projektgruppen för områdesutveckling samlades de boende som hade möjlighet, en regnig söndag för att plantera häckar och träd vid infarterna till vårt område.

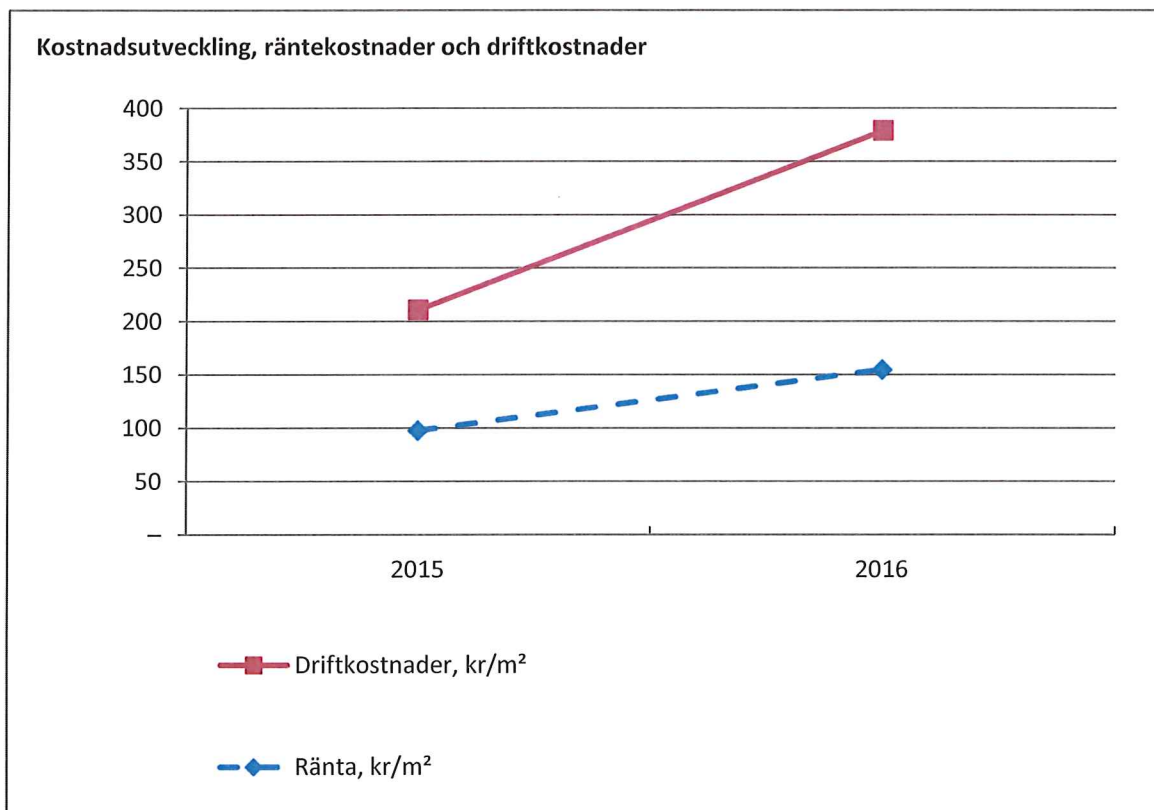
Extra stämma har hållits under räkenskapsåret. Stämman gällde en motion som kommit in ang. altanbygge på föreningens mark. Motionen avslogs.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer (årets början 52 personer).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 st nyinflyttningar skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning*	1 751	1 159
Resultat efter finansiella poster	- 214	- 161
Årets resultat	- 214	- 161
Soliditet	71%	71%
Likviditet	309%	196%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	510	325
Bränsletillägg, kr/m ²	69	62
Driftkostnader, kr/m ²	224	113
Ränta, kr/m ²	155	98
Lån, kr/m ²	8 171	8 181

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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	-379 432
Årets resultat före fondförändring	<u>-214 054</u>
Summa underskott	-593 486

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	<u>-218 000</u>
Summa underskott	-811 486

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 751 095	1 158 821
Övriga rörelseintäkter	2	51 279	31 886
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 802 374</u>	<u>1 190 708</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 630 408	- 317 813
Övriga externa kostnader	4	- 283 013	- 352 671
Personalkostnader	5	- 60 750	- 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 612 500	- 408 333
Summa rörelsekostnader		<u>-1 586 670</u>	<u>-1 079 617</u>
Rörelseresultat		215 704	111 090
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 140	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		798	723
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 434 696	- 274 625
Summa finansiella poster		<u>- 429 758</u>	<u>- 272 522</u>
Resultat efter finansiella poster		- 214 054	- 161 432
Årets resultat	12	<u>- 214 054</u>	<u>- 161 432</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 579 167	79 191 667
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>78 579 167</u>	<u>79 191 667</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	45 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>45 000</u>	<u>15 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 624 167</u>	<u>79 206 667</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	9
Övriga fordringar		962	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 235	62 032
Summa kortfristiga fordringar		<u>48 197</u>	<u>62 041</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	–	240 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>240 000</u>
Kassa och bank			
Bank	11	800 020	175 710
Summa kassa och bank		<u>800 020</u>	<u>175 710</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>848 217</u>	<u>477 751</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 472 384</u>	<u>79 684 418</u>

☆

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 650 000	56 650 000
Underhållsfond		218 000	—
Summa bundet eget kapital		<u>56 868 000</u>	<u>56 650 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 379 432	—
Årets resultat		- 214 054	- 161 432
Summa fritt eget kapital		<u>- 593 486</u>	<u>- 161 432</u>
Summa eget kapital		<u>56 274 514</u>	<u>56 488 568</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>22 922 929</u>	<u>22 952 121</u>
Summa långfristiga skulder		<u>22 922 929</u>	<u>22 952 121</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 192	29 192
Leverantörsskulder		67 787	56 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>177 962</u>	<u>158 389</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>274 941</u>	<u>243 729</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 472 384</u>	<u>79 684 418</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader är helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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 stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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	2134

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 432 588	913 772
Hyror, p-platser	522	–
Bränsleavgifter, bostäder	192 679	174 620
Vattenavgifter	125 306	70 429
	<u>1 751 095</u>	<u>1 158 821</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	15 629	30 686
Stadsnätsförbindelse	29 250	–
Föreningslokalen	6 400	1 200
	<u>51 279</u>	<u>31 886</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	509	1 146
Ventilationsfilter bostadshus	33 371	–
Försäkringspremier	14 481	13 792
Kabel-TV	29 970	21 450
Individuell mättjänst	3 600	–
Återbäring från Riksbyggen	- 2 500	- 400
Övriga kostnader	51 854	–
Trädgårdsplanteringar	74 220	–
Vatten	80 800	32 198
El	17 609	17 346
Uppvärmning (fjärrvärme)	246 267	188 982
Sophantering och återvinning	80 226	43 299
	<u>630 408</u>	<u>317 813</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	–	149 381
Förvaltningsarvode	177 073	118 334
Lokalkostnader	–	58 694
Bredbandsavgifter	4 320	2 160
Stadsnätsförbindelse	32 172	–
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	13 750
Övriga förvaltningskostnader	7 848	4 803
Köpta tjänster & konsultrarvoden	49 060	5 550
Bankkostnader	540	–
	<u>283 013</u>	<u>352 671</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	7 042	–
Sammanträdesarvoden	37 500	–
Arvode till valberedningen	2 400	–
Föreningsvald revisor	800	800
Summa	47 742	800
Sociala kostnader	13 008	–
	60 750	800

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	612 500	408 333
	612 500	408 333

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 500 000	–
Mark	6 100 000	6 100 000
	79 600 000	6 100 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	73 500 000
	–	73 500 000
Summa anskaffningsvärden	79 600 000	79 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 408 333	–
	- 408 333	–
Årets avskrivning byggnader	- 612 500	- 408 333
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 020 833	- 408 333
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 579 167	79 191 667
Varav		
Byggnader	72 479 167	73 091 667
Mark	6 100 000	6 100 000
Taxeringsvärden		
bostäder	32 484 000	32 484 000
Totalt taxeringsvärde	32 484 000	32 484 000
varav byggnader	22 601 000	22 601 000

A

Not 8 Andra långfristiga fordringar

90 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen (fg. år 30 st)	45 000	15 000
	<u>45 000</u>	<u>15 000</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	3
Förutbetalda försäkringspremier	7 241	21 722
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 080	1 080
Övriga periodiserade kostnader	–	1 800
Upplupen intäkt värme och vatten	38 914	37 427
	<u>47 235</u>	<u>62 032</u>

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	240 000
	<u>–</u>	<u>240 000</u>

Not 11 Bank

Bankkonto	713	–
Förvaltningskonto i Swedbank	799 307	175 710
	<u>800 020</u>	<u>175 710</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Resultat
Belopp vid årets början	56 650 000	–	- 161 432
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 218 000
Ianspråktagande av underhållsfond			
Avsättning till underhållsfond		218 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			
Årets resultat			- 214 054
Vid årets slut	<u>56 650 000</u>	<u>218 000</u>	<u>- 593 486</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 214 054 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.



2016-06-30 2015-06-30

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 952 121	22 981 313
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 29 192	- 29 192
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 922 929	22 952 121

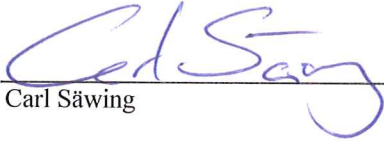
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,79%	Rörligt	7 653 500		18 000	7 635 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,91%	2019-09-25	7 664 407		5 595	7 658 812
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,84%	2017-12-01	7 663 406		5 597	7 657 809
			22 981 313		29 192	22 952 121

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29 192 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 16 768 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 806 161 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 569	–
Upplupna elkostnader	2 866	3 193
Upplupna vattenavgifter	5 735	3 706
Upplupna värmekostnader	11 944	13 399
Upplupna kostnader för renhållning	6 220	6 237
Upplupna revisionsarvoden	7 675	7 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 760	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 193	124 179
	177 962	158 389

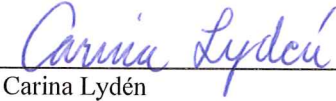
Borås 2016-09-20



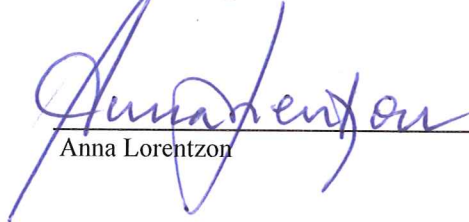
Carl Säwing



Jonas Söderberg



Carina Lydén

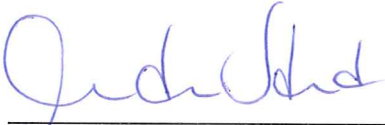


Anna Lorentzon



Karolina Persson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-27



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor

Mikael Järvinen
Revisor

Ingela Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan, org. nr 769622-5874

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntans finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borås 2016-09-27

Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ingela Karlsson

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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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.

RBRF SJÖGLÄNTAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Sjögläntan 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