
Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 18
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716439-3535

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) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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 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 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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ESLÖVSHUS NR 18
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Kv Hassle 4:160-163 i Eslövs kommun med därpå uppförda 30 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hålebäcksvägen i Stehag.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
3	10	17

Total tomtarea: 16 467 m²

Total bostadsarea: 2 848 m²

Årets taxeringsvärde 15 757 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 091 000 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 2015-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Robert Olsson	Ordförande	Stämman	2016
Christina Månsson	Sekreterare	Stämman	2016
Rebecka Fisker	Ledamot	Stämman	2017
Åsa Mathiasson	Ledamot	Stämman	2017
Frank Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Angelica Sorri		Stämman	2016
Michael Widehäll		Stämman	2016
Per Svensson		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Else-Britt Svensson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Valberedning

Hjerker Blomsterberg		Stämman	2016
----------------------	--	---------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 tkr och planerat underhåll för 42 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 816 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 550 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 536 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fläktbyte	2013
Målningsarbete utvändigt, stuprör, hängrännor	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ytterdörrar	42

Planerat underhåll	År
Takpannor	2016
Stuprör och hängrännor	2017-2019

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre underhållskostnader och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har gjort mindre underhåll. Även så har räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att två lån omsattes enligt nedan till lägre ränta. Ett lån på 3 300 tkr bands om från 3,56 % till 1,76% och ytterligare ett lån på 812 tkr bands om från 2,83 % till en rörlig ränta som vid årsbokslutet 2015-12-31 låg på 0,85%.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 20 tkr.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

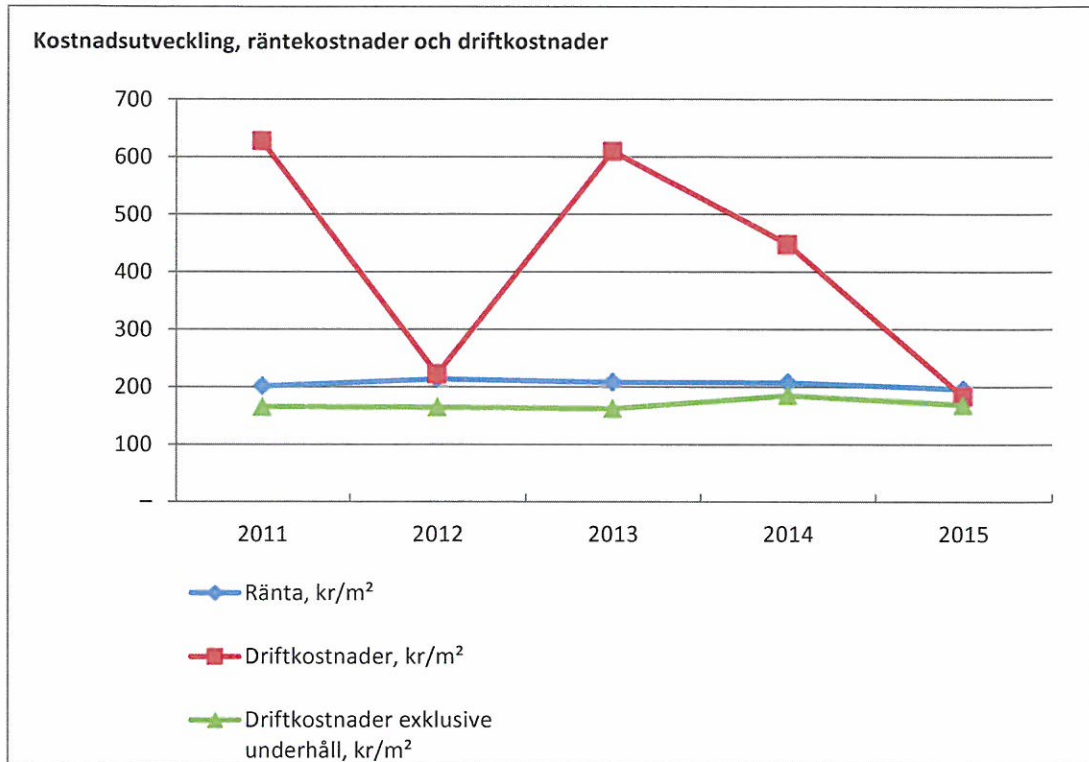
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 061	2 061	2 020	2 000	1 980
Resultat efter finansiella poster	554	- 218	- 699	377	- 619
Årets resultat	554	- 218	- 699	377	- 619
Resultat före avskrivningar	785	13	- 468	608	- 388
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	249	- 523	- 987	129	- 873
Avsättning till underhållsfond kr/m²	188	188	182	168	170
Balansomslutning	21 379	21 221	21 779	22 599	23 031
Kassaflöde, indirekt metod	283	- 386	- 644	- 160	-
Soliditet	22%	20%	20%	22%	20%
Likviditet	322%	266%	434%	827%	600%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	724	724	709	702	695
Driftkostnader, kr/m²	184	449	610	223	628
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	169	186	163	165	166
Ränta, kr/m²	196	208	209	214	202
Underhållsfond, kr/m²	811	638	712	977	867
Lån, kr/m²	5 754	5 904	5 983	6 062	6 299
Skuldkvot	7,95	8,13	8,43	8,63	8,43

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	1 052 193
Årets resultat före fondförändring	553 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-535 905
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>42 105</u>
Summa överskott	1 112 194

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 112 194

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	2 060 580	2 060 580
Övriga rörelseintäkter	2	396	7 405
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 060 976	2 067 985
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 523 966	-1 277 414
Övriga externa kostnader	4	- 138 640	- 137 100
Personalkostnader	5	- 59 854	- 61 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 231 176	- 231 176
Summa rörelsekostnader		- 953 635	-1 707 652
Rörelseresultat		1 107 341	360 334
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 833	12 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 558 753	- 592 369
Summa finansiella poster		- 553 540	- 578 288
Resultat efter finansiella poster		553 801	- 217 954
Årets resultat	18	553 801	- 217 954

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 700 535	19 931 711
Summa materiella anläggningstillgångar		19 700 535	19 931 711
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	45 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		19 745 535	19 946 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	–	3 673
Övriga fordringar	14	38 000	19 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 017	20 113
Summa kortfristiga fordringar		62 017	43 052
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 200 000	850 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	371 529	381 306
Summa kassa och bank		371 529	381 306
Summa omsättningstillgångar		1 633 546	1 274 358
SUMMA TILLGÅNGAR		21 379 081	21 221 069

to

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 289 000	1 289 000
Fond för yttre underhåll		2 309 178	1 815 378
Summa bundet eget kapital		<u>3 598 178</u>	<u>3 104 378</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		558 393	1 270 148
Årets resultat		553 801	- 217 954
Summa fritt eget kapital		<u>1 112 194</u>	<u>1 052 193</u>
Summa eget kapital		<u>4 710 372</u>	<u>4 156 571</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>16 160 799</u>	<u>16 585 799</u>
Summa långfristiga skulder		<u>16 160 799</u>	<u>16 585 799</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	225 000	225 000
Leverantörsskulder	20	34 745	18 064
Skatteskulder	21	–	20 369
Övriga skulder	22	5 409	6 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>242 757</u>	<u>208 763</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>507 910</u>	<u>478 699</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 379 081</u>	<u>21 221 069</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>28 445 000</u>	<u>28 445 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>28 445 000</u>	<u>28 445 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 091 120 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	100	2092

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, bostäder	2 060 580	2 060 580
	<u>2 060 580</u>	<u>2 060 580</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36	34
Inkassointäkter	360	1 080
Övriga rörelseintäkter	–	6 291
	<u>396</u>	<u>7 405</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	114 180	156 402
Underhåll	42 105	749 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	118 178	133 292
Vägavgifter, arrende	9 000	9 000
Försäkringspremier	22 521	18 767
Fastighetskötsel	5 928	–
Återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 17 800
Obligatoriska besiktningar	–	3 500
Förbrukningsmateriel	4 792	349
Vatten	117 394	128 939
El	5 531	6 403
Sophantering och återvinning	89 437	89 437
	<u>523 966</u>	<u>1 277 414</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning (för 2015 jmf med nedan Förvaltningsarvode)	–	114 216
Arvode för ekonomisk förvaltning (för 2015 jmf med nedan Förvaltningsarvode)	–	1 250
Förvaltningsarvode	116 124	–
IT-kostnader	5 228	5 109
Juridiska kostnader	900	1 350
Arvode, yrkesrevisorer	7 126	4 813
Möteskostnader	1 881	1 788
Representation	295	–
Kontorsmateriel	399	4 228
Telefon och porto	1 038	70
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	3
Medlems- och föreningsavgifter	1 260	1 260
Köpta tjänster	4 379	3 013
	<u>138 640</u>	<u>137 100</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	35 400	27 750
Sammanträdesarvoden	–	17 500
Arvode vicevärd	9 100	–
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	–	900
Summa	46 500	48 150
Sociala kostnader	13 354	13 812
	59 854	61 962

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	231 176	231 176
	231 176	231 176

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 380	1 380
	1 380	1 380

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	655
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 739	11 759
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	163
Övriga ränteintäkter	54	124
	3 833	12 701

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	542 901	575 303
Övriga räntekostnader	–	134
Övriga finansiella kostnader	15 852	16 932
	558 753	592 369

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 456 574	28 456 574
Tomtmark	1 900 000	1 900 000
Standardförbättringar	134 669	134 669
Summa anskaffningsvärden	30 491 243	30 491 243
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 424 863	-10 193 687
Standardförbättringar	- 134 669	- 134 669
	-10 559 532	-10 328 356
Årets avskrivning byggnader	- 231 176	- 231 176
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 790 708	-10 559 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 700 535	19 931 711
Varav		
Byggnader	17 800 535	18 031 711
Mark	1 900 000	1 900 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Årets anskaffningar		
Maskiner	57 548	57 548
Summa anskaffningsvärden	57 548	57 548
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 57 548	- 57 548
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 57 548	- 57 548
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	45 000	15 000
	45 000	15 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	–	3 673
	–	3 673

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	16 177	–
Skattekonto	21 823	19 266
	38 000	19 266

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	367	407
Förutbetalda försäkringspremier	23 650	19 706
	<u>24 017</u>	<u>20 113</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 200 000	850 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	350 000	0,25	2016-01-12		
	90 dagar	250 000	0,25	2016-02-12		
	90 dagar	600 000	0,25	2016-03-12		
					<u>1 200 000</u>	<u>850 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	10 684	–
Förvaltningskonto i Swedbank	357 845	378 306
	<u>371 529</u>	<u>381 306</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			1 289 000	1 815 378	1 270 148	- 217 954
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 217 954	217 954
Reservering underhållsfond				535 905	- 535 905	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 42 105	42 105	
Årets resultat						553 801
Vid årets slut			1 289 000	2 309 178	558 393	553 801

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 553 800 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 60 000 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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	16 385 799	16 810 799
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 225 000	- 225 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 160 799	16 585 799

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,85%		1 012 367		400 000	612 367
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,76%	2020-09-25	3 300 000			3 300 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,16%	2019-01-25	3 042 966		25 000	3 017 966
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,29%	2016-02-25	3 155 466			3 155 466
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,57%	2018-08-27	3 300 000			3 300 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,58%	2017-01-25	3 000 000			3 000 000
			16 810 799		425 000	16 385 799

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 005 333 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	34 745	18 064
	34 745	18 064

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	-	20 369
	-	20 369

Not 22 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 989	-
Avräkning hyror och avgifter	420	-
Clearing	-	6 503
	5 409	6 503

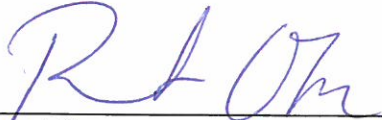
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

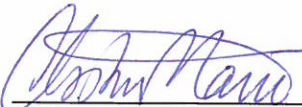
Upplupna räntekostnader	67 476	79 121
Upplupna elkostnader	1 770	1 688
Upplupna revisionsarvoden	7 938	4 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 302	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 271	123 204
	242 757	208 763


2015-12-31


2014-12-31

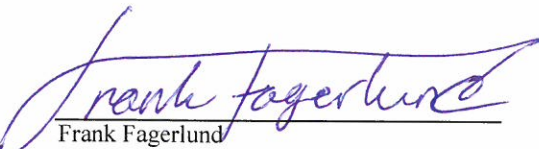
Stehag 2016-03-17


Robert Olsson

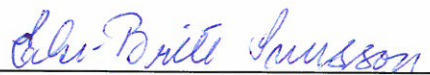

Christina Månsson


Rebecka Fisker

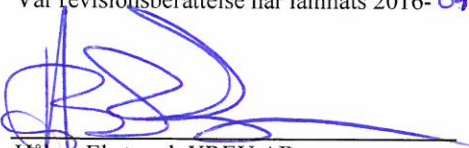

Åsa Mathiasson


Frank Fagerlund

Min granskningsrapport har lämnats 2016-03-17


Else-Britt Svensson
Föreningsvald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-04


Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESLÖVSHUS NR 18
Org.nr 716439-3535

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ESLÖVSHUS NR 18 för räkenskapsåret 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

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 2015-12-31 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 ESLÖVSHUS NR 18 för räkenskapsåret 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 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 4 april 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Håkan Ekstrand", written over a horizontal line.

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsida) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF ESLÖVSHUS NR 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ESLÖVSHUS NR 18 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