



Riksbyggens Brf Karlshamnshus nr 5
Org nr 736200-1849
Årsredovisning
2015-09-01 – 2016-08-31

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

Måndag 28 november kl 18:00 i IFK gården

- 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, 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 hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
 - ♦ **1.a beslut, ändring av befintliga stadgar**
- t) **Stämmans avslutande**

Medlemsvinsten 2016

RB BRFKARLSHAMNSHUS 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 20 000 kronor i återbäring samt 9 108 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS
5 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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 Lönnen 3 i Karlshamns kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 154 lägenheter uppförda 1955-56. Fastighetens adress är Hunnemaravägen 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 och 37 i Karlshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
20	62	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	20	105

Total tomtarea:	13 338 m ²
Total bostadsarea:	9 161 m ²
Total lokalarea:	605 m ²

Årets taxeringsvärde	56 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 028 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,4% av föreningens totala intäkter.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande större avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone Hissar	Hisservice
Karlshamnporten	Bredband
Bredbandsbolagets TV	TV
Karlshamns Energi	Fjärrvärme och el

Efter den senaste stämman 2015-12-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Christer Florén	Ordförande	Stämman	2016
Anders Olsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Lisbeth Northfell	Sekreterare	Stämman	2016
Olle Olsson	Ledamot	Stämman	2016
Ingela Håkansson	Ledamot	Stämman	2016
Johan Olsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gösta Andersson		Stämman	2017
Johan Burman		Stämman	2016
Anders Johansson		Stämman	2017
Helen Petersson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Carl-Ehrnfrid Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Sture Christiansson		Stämman
---------------------	--	---------

Valberedning

Mona Östergren	Valberedning	Stämman
----------------	--------------	---------

Vicevärd

Johan Olsson	Vicevärd	Styrelsen
--------------	----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2017-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka balkongtillägget med 100 kronor/månad från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 367 tkr och planerat underhåll för 1 233 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Stambyte	1996
Balkongreovering	2001
Fönsterbyte	2005
Fasadputsning	2006
Takreovering	2012
Hissreovering	2016
Rökgasluckor	2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	18
Hiss	1 120
Huskropp utvändigt	57
Markytor	37

Planerat underhåll	År
Hiss	2017

Föreningens likviditet har under året förändrats från 236% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 805 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 599 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 183 personer.

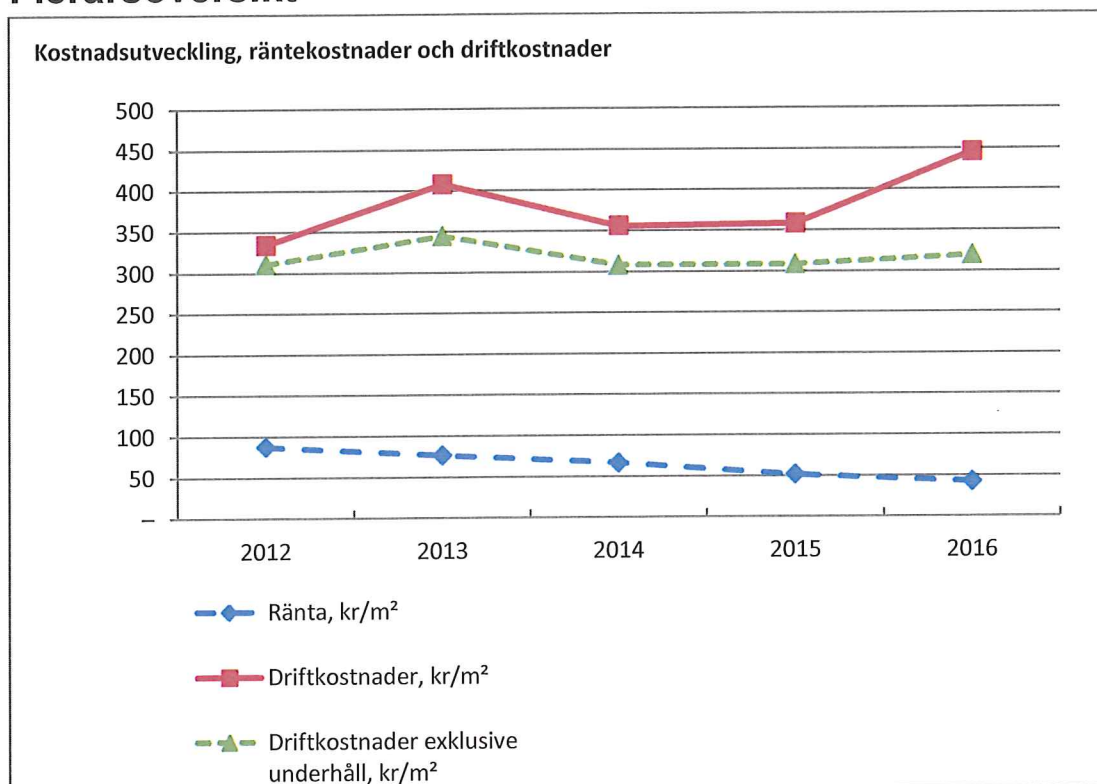
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 419	5 405	5 255	5 274	5 203
Resultat efter finansiella poster	- 206	519	216	- 377	242
Årets resultat	- 206	519	216	- 377	242
Resultat exklusive avskrivningar	599	1 324	1 021	426	1 002
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 151	824	521	- 74	502
Avsättning till underhållsfond kr/m²	77	51	51	51	51
Balansomslutning	24 343	25 115	25 555	25 637	27 276
Soliditet	5%	6%	4%	3%	4%
Likviditet	240%	236%	159%	138%	134%
Avgifts- och hyresbortfall	0,05%	0,17%	0,66%	0,57%	0,15%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	567	566	556	556	545
Driftkostnader, kr/m²	445	358	356	408	334
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	319	308	308	344	310
Ränta, kr/m²	42	52	66	76	87
Underhållsfond, kr/m²	19	68	67	64	76
Lån, kr/m²	2 268	2 322	2 377	2 432	2 487
Skuldkvot	3,75	3,85	4,05	4,12	4,27

*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	615 801
Årets resultat före fondförändring	-206 348
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 232 612</u>
Summa överskott	892 065

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	392 065

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		5 419 431	5 404 822
Övriga rörelseintäkter		489 124	483 123
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 908 554</u>	<u>5 887 945</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	-4 349 371	-3 499 341
Övriga externa kostnader	2	- 503 276	- 525 027
Personalkostnader	3	- 52 257	- 50 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 805 083	- 805 083
Summa rörelsekostnader		<u>-5 709 987</u>	<u>-4 879 652</u>
Rörelseresultat		198 567	1 008 293
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		9 108	9 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		825	4 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 414 848	- 503 468
Summa finansiella poster		<u>- 404 915</u>	<u>- 489 475</u>
Resultat efter finansiella poster		- 206 348	518 818
Årets resultat		<u>- 206 348</u>	<u>518 818</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 437 792	20 128 755
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 400 847	1 514 967
Summa materiella anläggningstillgångar		20 838 639	21 643 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		119 000	119 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		119 000	119 000
Summa anläggningstillgångar		20 957 639	21 762 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skatteskulder		8 774	32 094
Övriga fordringar		7 618	7 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 512	140 742
Summa kortfristiga fordringar		301 904	180 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 083 206	3 171 814
Summa kassa och bank		3 083 206	3 171 814
Summa omsättningstillgångar		3 385 110	3 351 960
SUMMA TILLGÅNGAR		24 342 749	25 114 682

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		236 458	236 458
Underhållsfond		184 203	666 815
Summa bundet eget kapital		<u>420 661</u>	<u>903 273</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 098 413	96 982
Årets resultat		- 206 347	518 818
Summa fritt eget kapital		<u>892 066</u>	<u>615 801</u>
Summa eget kapital		<u>1 312 727</u>	<u>1 519 074</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 618 344	22 172 366
Summa långfristiga skulder		<u>21 618 344</u>	<u>22 172 366</u>
Kortfristiga skulder			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		456 261	451 698
Övriga skulder till kreditinstitut	7	531 352	508 682
Leverantörsskulder		127 944	126 227
Övriga skulder		221 473	229 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	74 648	107 333
Summa kortfristiga skulder		<u>1 411 678</u>	<u>1 423 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 342 749</u>	<u>25 114 682</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		25 667 000	25 667 000
Summa ställda säkerheter		<u>25 667 000</u>	<u>25 667 000</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. 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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	50	2017
Miljöhus	Linjär	20	2017
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2018
El-trapphus	Linjär	20	2028
Garageportar	Linjär	20	2028
El-sanering	Linjär	50	2029
Markinv. Grillplats	Linjär	20	2030
Ledningsbyte	Linjär	50	2046
Balkonger	Linjär	50	2051
Fönster	Linjär	50	2055
Fasad	Linjär	50	2056
Dörrar	Linjär	50	2056
Tak	Linjär	50	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	367 173	261 161
Underhåll	1 232 612	487 163
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	180 800	157 480
Försäkringspremier	45 542	65 601
Kabel- och digital-TV	158 423	178 792
Fastighetsskötsel	734 032	776 087
Återbäring från Riksbyggen	- 20 000	- 22 600
Obligatoriska besiktningar	38 369	27 303
Bevakningskostnader	1 185	442
Radonsanering	–	11 200
Snö- och halkbekämpning	12 409	9 773
Förbrukningsmateriel	31 396	22 667
Vatten	204 005	192 116
El	187 563	194 816
Uppvärmning	1 056 932	989 646
Sophantering och återvinning	118 930	147 694
	<u>4 349 371</u>	<u>3 499 341</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	2 755
Arvode för teknisk förvaltning	192 226	201 726
Arvode för ekonomisk förvaltning	225 027	238 058
IT-kostnader	20 804	22 710
Juridiska kostnader	6 813	5 325
Arvode, yrkesrevisorer	11 875	12 375
Möteskostnader	3 153	4 222
Övriga förvaltningskostnader	900	1 130
Kontorsmateriel	11 800	17 349
Telefon och porto	13 116	8 322
Medlems- och föreningsavgifter	10 010	10 010
Hemsida och gåvor	7 553	1 045
	<u>503 276</u>	<u>525 027</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 3 Personalkostnader

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 000	20 500
Sammanträdesarvoden	16 100	17 150
Arvode till valberedningen	1 000	1 000
Arvode vicevärd	–	2 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	655	–
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	42 755	43 900
Sociala kostnader	9 502	6 302
	52 257	50 202

Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 906 297	4 906 297
Mark	186 657	186 657
Anslutningsavgifter	281 750	281 750
Standardförbättringar	27 432 886	27 432 886
Markinventarier	158 370	158 370
Summa anskaffningsvärden	32 965 960	32 965 960

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 721 240	-4 623 114
Anslutningsavgifter	- 197 225	- 169 050
Standardförbättringar	-7 882 621	-7 325 878
Markinventarier	- 36 119	- 28 200
	-12 837 205	-12 146 242

Årets avskrivning byggnader	- 98 126	- 98 126
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 175	- 28 175
Årets avskrivning standardförbättringar	- 556 743	- 556 743
Årets avskrivning markinventarier	- 7 919	- 7 919
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 528 168	-12 837 205

Restvärde enligt plan vid årets slut 19 437 792 20 128 755

Varav		
Byggnader	86 931	185 057
Mark	186 657	186 657
Anslutningsavgifter	56 350	84 525
Standardförbättringar	18 993 522	19 550 265
Markinventarier	114 332	122 251

Taxeringsvärden		
bostäder	54 600 000	50 400 000
lokaler	1 700 000	628 000
Totalt taxeringsvärde	56 300 000	51 028 000

25

2016-08-31 2015-08-31

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 318	59 318
Installationer på egen fastighet	2 282 384	2 282 384
Summa anskaffningsvärden	<u>2 341 702</u>	<u>2 341 702</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 59 318	- 59 318
Installationer	- 767 417	- 653 297
	<u>- 826 735</u>	<u>- 712 615</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 114 120	- 114 120
	<u>- 114 120</u>	<u>- 114 120</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 940 855</u>	<u>- 826 735</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Installationer	1 400 847	1 514 967

Not 6 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	236 458	666 815	96 982	518 818
Disposition enl. årsstämmbeslut			518 818	- 518 818
Reservering underhållsfond		750 000	- 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 232 612	1 232 612	
Årets resultat				<u>- 206 347</u>
Vid årets slut	236 458	184 203	1 098 413	<u>- 206 347</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 206 347 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 276 265 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.

2016-08-31 2015-08-31

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 149 696	22 681 048
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 531 352	- 508 682
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 618 344	22 172 366

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,15%	2017-03-06	2 517 820		40 000	2 477 820
SBAB BANK AB	1,15%	2017-03-06	2 370 000		40 000	2 330 000
SBAB BANK AB	1,73%	2017-09-13	5 223 704		120 000	5 103 704
SBAB BANK AB	1,83%	2018-12-13	2 853 500		94 000	2 759 500
SBAB BANK AB	2,32%	2021-12-13	4 136 471		53 352	4 083 119
SBAB BANK AB	2,38%	2019-06-27	3 671 792		140 000	3 531 792
SBAB BANK AB	2,38%	2019-06-27	1 907 761		44 000	1 863 761
			22 681 048		531 352	22 149 696

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

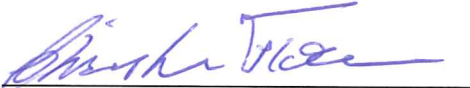
Upplupna räntekostnader	24 146	22 031
Upplupna elkostnader	333	13 834
Upplupna vattenavgifter	10 842	18 955
Upplupna värmekostnader	36 348	35 130
Upplupna kostnader för renhållning	2 979	17 383
	74 648	107 333


25

2016-08-31

2015-08-31


Karlshamn 2016-10-24


Christer Florén


Anders Olsson



Lisbeth Northfell



Olle Olsson


Ingela Håkansson


Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-31


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Carl-Ehrnfrid Olsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 5, org.nr 736200-1849

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 5 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 5 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 31/10 2016

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Carl-Ehrnfrid Olsson
Föreningsvald 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. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

