
Årsredovisning

RBF ALVESTAHUS NR 1
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 729500-3557

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



Brf Alvestahus nr 1
Allbotorget - Alvesta

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-15 <i>A</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ALVESTAHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 äger fastigheten Väpnaren 4 i Alvesta kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Allbotorget 3A-3D samt Varendesgatan 17 E i Alvesta.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
3	24	3

Total bostadsarea: 1 635 m²
Total lokalarea: 109 m²

Årets taxeringsvärde 6 164 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 6 164 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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 ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Systematiskt brandskydd (SBA)
Tele 2	Kabel-TV
B2 Bredband AB	Kabel-TV
ALP Entreprenad	Snöröjning
Ossén Försäkringar	Fastighetsförsäkring
Städduetten AB	Städning
Alvesta Renhållnings AB	Vatten o Renhållning
Alvesta Energi	Fjärrvärme o El A

Efter den senaste stämman 2014-11-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Berit Matson	Ordförande	Stämman	2016
Rasmus Pettersson	Vice ordförande	Stämman	2016
Seila Mujic	Sekreterare	Stämman	2015
Ingrid Almqvist	Ledamot	Stämman	2015
Per Johnsson	Ledamot	Stämman	2016
Staffan Lundberg	Ledamot	Riksbyggen	2015
Styrelsesuppleanter			
Adnan Mujic		Stämman	2016
Kerstin Jokinen		Stämman	2015
Simon Eriksson		Stämman	2016
Robert Engström		Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Siri Rosén	Föreningsrevisor	Stämman	2015
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	RevisorsCentrum AB	2015

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	RevisorsCentrum AB	2015
-----------------	----------------------	--------------------	------

Valberedning

Erika Fransson		Stämman	2015
Onni Jokinen		Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2015/2016 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 217 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 124 kr (217 tkr /1744m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 49 kr/m².

Föreningens underhållsfond vid bokföringsårets ingång hade Brf Alvestahus nr 1 30 kr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. En återföring av en reservering avseende markarbeten på 31 000 kr har gjorts. Avsättning till underhållsfonden har skett i enlighet med föregående års avsättning med ytterligare 85 000 kr och vid årets slut uppgick underhållsfonden nu till totalt 116 030 kr

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Bostäder	2004	Renovering badrum
Installationer	2009	Rep undercentralen
Markytor	2011/2012	Markarbeten, mur o asfalt
Gemensamma utrymmen	2012	Renovering tvättstuga
Markytor	2012	Nyanläggning trädgård
Hurkropp utvändigt	2013/2014	Målning fönster
Markytor	2013	Asfaltering p-platser m m
Bostäder	2013	Ytterdörrar förberett för kodlås
Hurkropp utvändigt	2014	Tvättning fasad o tak

Planerat underhåll	År
Balkonger/skärmatak	2016
Dörrar, invändigt	2018
Fönster	2019-2023
Vatten/avlopp	2020
Fasader	2020-2023
Tvättstugeutrustning	2023
Yttertak	2023

Årets resultat är bättre än föregående år p g a lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Årets resultat jämfört med budget har förbättrats, delvis tack vare lägre drifts- och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 281%.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Alvestahus nr 1:s stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 306 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

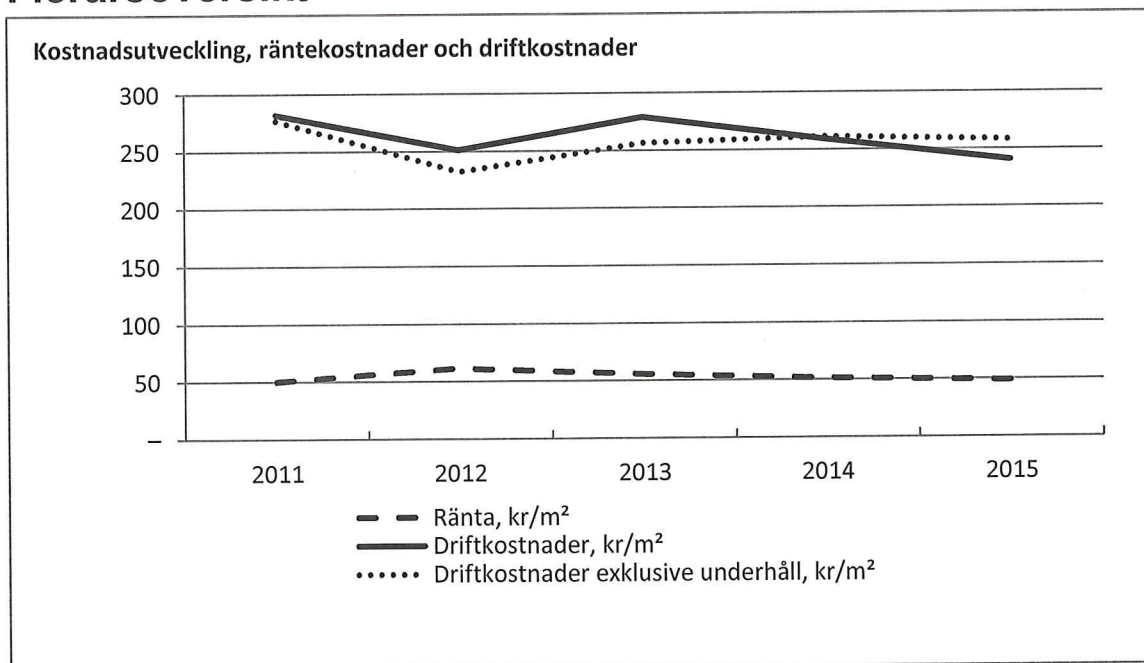
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Möjlighet till sophantering finns. Föreningen har installerat snålspolande toaletter samt vattenspar i kök och badrum. Tätninglistor i samtliga fönster har monterats.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *h*

Under året har bostadsrättsföreningen använt 1 682 kWh fastighetsel och 277 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 1 014 kWh el och värmeförbrukningen ligger i stort sett på samma nivå som föregående år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 003	977	856	786	761
Resultat efter finansiella poster	186	56	- 173	- 79	- 234
Årets resultat	186	56	- 173	- 69	- 235
Resultat före avskrivningar	307	170	- 63	36	- 146
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	222	85	- 148	8	- 231
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	49	49	16	49
Balansomslutning	3 413	3 601	3 302	3 058	2 869
Soliditet	6%	1%	-1%	5%	8%
Likviditet	281%	168%	156%	132%	107%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	550	589	567	533	517
Driftkostnader, kr/m ²	240	259	279	251	282
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	258	261	256	232	277
Ränta, kr/m ²	49	51	55	61	50
Underhållsfond, kr/m ²	67	0	8	135	169
Lån, kr/m ²	1 739	1 816	1 744	1 556	1 327
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	277	270	292	249	294
Vattenförbrukning, m ³	1 682	1 628	1 477	1 299	1 253
El, kWh	9 528	10 542	10 325	12 351	14 924

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. *R*

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 938
Årets resultat före fondförändring	185 998
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-85 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	106 936

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>50 000</u>
Att balansera i ny räkning	56 936

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 003 351	976 560
Övriga rörelseintäkter	2	1 413	- 1 048
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 004 764	975 512
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 419 289	- 554 243
Övriga externa kostnader	4	- 92 787	- 84 288
Personalkostnader	5	- 101 463	- 85 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 121 028	- 114 267
Summa rörelsekostnader		- 734 567	- 838 067
Rörelseresultat		270 197	137 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	- 439	6 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 85 140	- 89 473
Summa finansiella poster		- 84 199	- 81 602
Resultat efter finansiella poster		185 998	55 843
Skatter			
Årets resultat	18	185 998	55 843

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 562 807	2 683 835
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 562 807</u>	<u>2 683 835</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 577 807</u>	<u>2 698 835</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	–	342
Övriga fordringar	14	4 842	3 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 867	14 858
Summa kortfristiga fordringar		<u>16 709</u>	<u>18 614</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	200 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>200 000</u>	<u>400 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	618 155	483 225
Summa kassa och bank		<u>618 155</u>	<u>483 225</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>834 864</u>	<u>901 839</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 412 671</u>	<u>3 600 674</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 250	27 250
Fond för yttre underhåll		116 030	30
Summa bundet eget kapital		<u>143 280</u>	<u>27 280</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 110 062	- 49 905
Årets resultat		185 999	55 843
Summa fritt eget kapital		<u>75 937</u>	<u>5 938</u>
Summa eget kapital		<u>219 217</u>	<u>33 219</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>2 896 771</u>	<u>3 032 111</u>
Summa långfristiga skulder		<u>2 896 771</u>	<u>3 032 111</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	135 340	135 340
Leverantörsskulder	20	42 884	253 819
Skatteskulder	21	770	0
Övriga skulder	22	259	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	117 430	146 186
Summa kortfristiga skulder		<u>296 683</u>	<u>535 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 412 671</u>	<u>3 600 674</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>3 202 000</u>	<u>3 202 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 202 000</u>	<u>3 202 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 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. *fl*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader			Avskriven
Standardförb./Markanläggningar	Linjär	33 resp 20 år	
Förrådsbyggnad	Linjär	50 år	
Inventarier			Avskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	899 251	873 060
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, p-platser	15 700	15 600
Badrumsrenovering	90 000	87 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 000	- 6 000
Rabatter/Trädgårdsarbete	- 1 600	-
	<u>1 003 351</u>	<u>976 560</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	-	- 1 750
Övriga ersättningar	760	630
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 67	72
Inkassointäkter	720	-
	<u>1 413</u>	<u>- 1 048</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	29 523	59 169
Underhåll	- 31 000	98 721
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 214	20 214
Försäkringspremier	11 375	10 837
Kabel- och digital-TV	28 581	27 900
Återbäring från Riksbyggen	- 1 000	- 800
Systematiskt brandskyddsarbete	997	1 302
Städning gemensamma utrymmen	22 611	18 335
Snö- och halkbekämpning	7 476	4 049
Förbrukningsmateriel	11 416	5 181
Vatten	67 739	66 410
El	14 493	16 071
Uppvärmning	208 487	199 940
Sophantering och återvinning	27 777	26 914
Övrigt	600	-
	<u>419 289</u>	<u>554 243</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	5 613	5 084
Arvode för ekonomisk förvaltning	59 054	56 948
Juridiska kostnader	1 760	315
Arvode, yrkesrevisorer	9 498	6 600
Möteskostnader	7 394	6 312
Övriga förvaltningskostnader	180	900
Representation	300	–
Kontorsmateriel	3 436	4 154
Telefon och porto	–	310
Medlems- och föreningsavgifter	1 950	1 950
Bankkostnader	3 602	1 715
	<u>92 787</u>	<u>84 288</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	39 840	40 607
Personalomkostnader fastighetsskötare	3 900	–
Övriga kostnadsersättningar	3 500	3 600
Fast styrelsearvode	7 830	6 620
Sammanträdesarvoden	25 800	17 100
Arvode till valberedningen	600	600
Övriga ersättningar	500	32
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>83 470</u>	<u>70 059</u>
Sociala kostnader	17 993	15 211
	<u>101 463</u>	<u>85 270</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	195	195
Om- och tillbyggnader	120 833	114 072
	<u>121 028</u>	<u>114 267</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	1 380	1 380
	<u>1 380</u>	<u>1 380</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	171	379
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	- 738	5 925
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	24
Övriga ränteintäkter	27	163
	<u>- 439</u>	<u>6 491</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	85 140	89 473
	<u>85 140</u>	<u>89 473</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	551 166	551 166
Mark	13 461	13 461
Standardförbättringar	4 020 675	3 873 175
	<u>4 585 302</u>	<u>4 437 802</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	147 500
	<u>–</u>	<u>147 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>4 585 302</u>	<u>4 585 302</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 541 936	- 541 741
Standardförbättringar	-1 359 726	-1 245 654
	<u>-1 901 662</u>	<u>-1 787 395</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>- 120 833</u>	<u>- 114 072</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 022 495</u>	<u>-1 901 467</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 562 807</u>	<u>2 683 835</u>
Varav		
Byggnader	9 230	9 425
Mark	13 461	13 461
Standardförbättringar	2 540 116	2 660 949
Taxeringsvärden		
bostäder	5 918 000	5 918 000
lokaler	246 000	246 000
Totalt taxeringsvärde	<u>6 164 000</u>	<u>6 164 000</u>
varav byggnader	4 576 000	4 576 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	21 000	21 000
	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
Årets anskaffningar		
	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 21 000	- 21 000
	<u>- 21 000</u>	<u>- 21 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 21 000</u>	<u>- 21 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	342
	<u>–</u>	<u>342</u>

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	18 813
Skattekonto	4 842	4 815
	<u>4 842</u>	<u>23 628</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 393	4 421
Förutbetalda försäkringspremier	5 824	5 551
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 650	4 886
	<u>11 867</u>	<u>14 858</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	400 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	200 000	0,45	2015-07-26		
				<u>200 000</u>	<u>400 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	726	1 886
Bankmedel	3 319	2 159
Förvaltningskonto i Swedbank	614 110	479 180
	<u>618 155</u>	<u>483 225</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			27 250	30	- 49 905	55 843
Disposition enl. årsstämmobeslut					55 843	- 55 843
Reservering underhållsfond				85 000	- 85 000	
Återtagande av underhållsfond				- 31 000	31 000	
Årets resultat						185 998
Vid årets slut			27 250	54 030	- 48 062	185 998

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 185 998 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 131 998 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. *h*

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 032 111	3 167 451
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 135 340	- 135 340
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 896 771	3 032 111

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,22%	2018-06-27	1 567 491		63 336	1 504 155
SBAB BANK AB	2,66%	2018-04-18	400 000		12 000	388 000
SBAB BANK AB	2,97%	2016-09-05	1 199 960		60 004	1 139 956
			3 167 451		135 340	3 032 111

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 135 340 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 541 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 355 411 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	42 884	253 819
	42 884	253 819

Not 21 Skatteskulder

Debiterad kvarstående skatt	770	–
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	–	20 214
	770	20 214

Not 22 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	259	–
Övriga kortfristiga låneskulder	–	135 340
	259	135 340

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	917	310
Upplupna elkostnader	1 039	1 161
Upplupna vattenavgifter	11 563	10 947
Upplupna värmekostnader	9 245	6 567
Upplupna kostnader för renhållning	6 127	6 046
Upplupna revisionsarvoden	9 585	8 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	31 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 953	81 355
	117 429	146 186

2015-06-30

2014-06-30

Alvesta den 2015-11-05

Berit Matson
Berit Matson

Rasmus Pettersson
Rasmus Pettersson

Seila Mujic
Seila Mujic

Ingrid Almquist
Ingrid Almquist

Per Jonsson
Per Jonsson

Staffan Lundberg
Staffan Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/11-2015

Anders Karlsson
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Siri Rosén
Siri Rosén
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Alvestahus nr 1

Org.nr 729500-3557

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Alvestahus nr 1 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Alvestahus nr 1 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Alvesta 2015-11-09



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Siri Rosén
Föreningsvald revisor

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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 ALVESTAHUS NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ALVESTAHUS NR 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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