

Årsredovisning

RBF ÅMÅLSHUS 2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 762000-1540

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÅMÅLSHUS 2 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 fastigheterna Rudan 7 och 8, Bäckén 7 samt Hällén 11 i Åmåls Kommun. På fastigheten finns byggnader med 146 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-71. Fastighetens adress är Järngatan 2-6 A-E och Malmgatan 13 A-F.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
12	20	63	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler/förråd	P-platser
28	46

Total tomtarea:	13 883 m ²
Total bostadsarea:	9 272 m ²
Total lokalarea:	528 m ²

Årets taxeringsvärde	38 324 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 324 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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	Fastighetsförvaltning
Teliasonera Sverige AB	Kabel-TV-bredband-telefoni

Efter den senaste stämman 2015-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rune Holmström	Ordförande	Stämman	2017
Karin Sandström	Vice ordförande	Stämman	2017
Mikael Norén	Sekreterare	Stämman	2016
Anna-Lisa Källvik	Ledamot	Stämman	2017
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Birgit Bertelsen		Stämman	2017
Christer Johansson		Stämman	2016
Morgan Torger		Stämman	2017
Bengt Glimhede		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Per-Ove Ahlstedt	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Lars-Ove Karlsson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Lars-Ove Karlsson		Stämman
Lena Sjögren		Stämman

Brandskyddsansvariga


Morgan Torger, Rune Holmström, Mikael Norén		Styrelsen
---	--	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under några år genomfört omfattande investeringar med fönsterbyten, nya balkongfronter, nya skärmväggar runt soptunnor, nya rabatter och kantstenar, ny belysning på innergårdar och fasadbelysning. Det senaste året har varit lugnare när det gäller investeringar. Men vi har under året gjort en större investering inne på gården mellan Järngatan 6 och Malmgatan 13 där vi gjorde en ny uteplats för ökad samvaro. Vi har under året utfört en genomgång och injustering av vår ventilation (OVK) som nu är klar och godkänd.

Under året har vi även omförhandlat vårt avtal med Telia och förändringen är att hastigheten i Bredbandet höjs från 10 GB till 100 GB. Avtalet förlängdes samtidigt och gäller nu till 2023.

Samtliga medlemmar har erbjudits fönsterputsning vår och höst till ett mycket förmånligt pris och ca 20 medlemmar har utnyttjat detta.

Föreningen har under året genomfört några aktiviteter för ökad trivsel och samvaro. I juli så anordnade vi en grillfest där alla 3 bostadsrättsföreningarna var med och genomfördes inne på gården Järngatan 4. Det blev en lyckad tillställning i underbart sommarväder med ca 70 deltagare. 

Som en extra krydda så medverkade trubaduren Dan Johansson som spred en väldigt god stämning. Vi hade en medlemsresa till Kållandsö med besök på Spikens fiskeläger och Läckö slott. Resan samlade 41 deltagare, genomfördes i augusti med vackert sommarväder som uppskattades väldigt mycket av våra medlemmar.

Även i år hade vi vårt traditionella Lussefirande i DHR lokalen, dit medlemmar från Brf Åmålshus 4 inbjudits att delta vilket uppskattades. Glädjande nog så hade vi 50 st deltagare till detta firande. Trubaduren Dan Johansson spelade musik med jultema som var mycket uppskattat.

Vi har under året haft ett väldigt bra samarbete med Riksbyggen, NB Sten o Trädgård, Nisse växter, KÅPI, Taxi Åmål, Polly Plank, Sot och vent.

Nu ser vi fram emot ett intressant, omväxlande och trevligt verksamhetsår 2016.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 173 tkr och planerat underhåll för 787 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 766 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stam- och badrumsrenovering	2004
Fönsterbyte	2012
Balkongrenovering	2014
Mark	2014-2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	44
Installationer	116
Fönsterventiler	300
Markytor	499

Planerat underhåll	År
Nya motorvärmare	2016
Målning källarfönster	2016
Fallskydd tak	2016
Klinkers golv i tvättstugor	2016
Byte rökluckor	2016
Byte kodlås	2016
Markarbeten	2016

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 120%. *R*

I resultatet ingår avskrivningar med 874 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 727 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

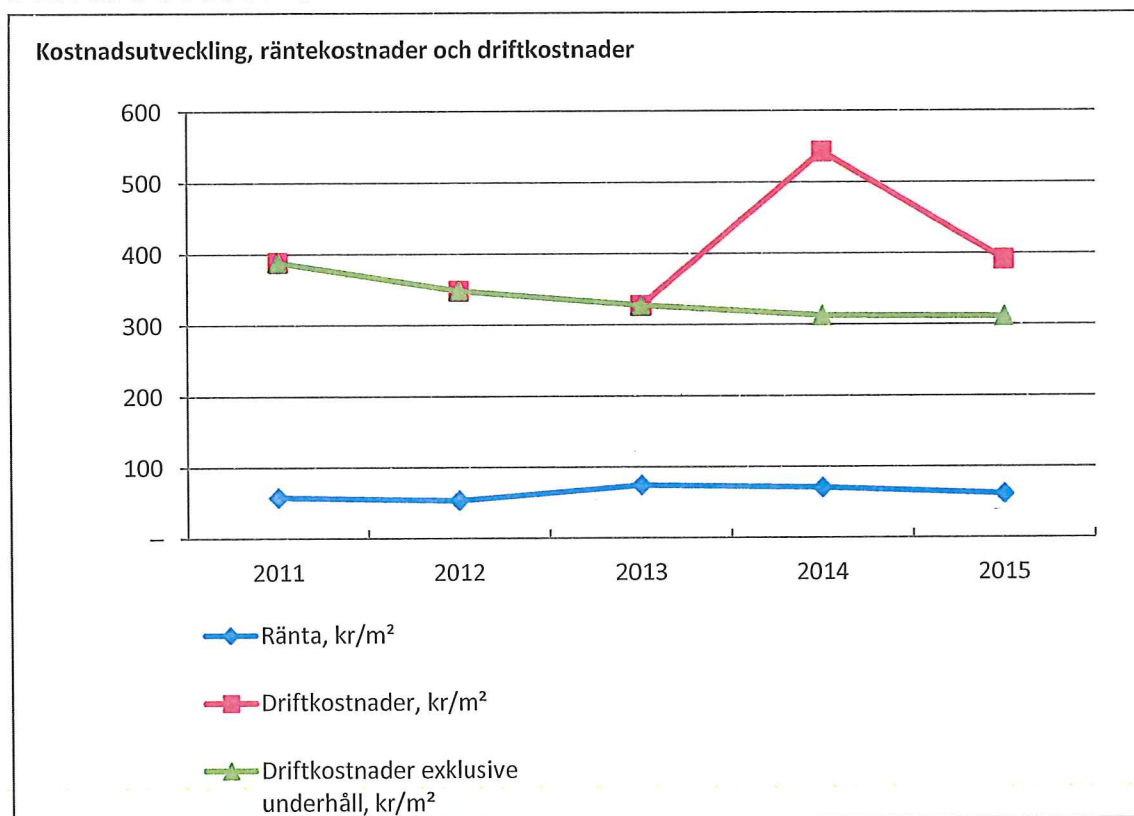
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



R

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 898	5 896	5 895	5 379	5 071
Årets resultat	- 147	- 1 764	388	163	155
Resultat före avskrivningar	727	- 761	1 392	967	959
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	277	- 1 161	992	567	559
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	46	41	41	41	41
Balansomslutning	23 036	23 703	25 784	27 970	17 910
Soliditet	6%	6%	12%	10%	15%
Likviditet	120%	128%	188%	122%	119%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	626	626	574	542
Driftkostnader, kr/m ²	392	543	327	348	388
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	311	312	327	348	388
Ränta, kr/m ²	62	71	74	53	58
Underhållsfond, kr/m ²	49	52	261	244	238
Lån, kr/m ²	2 044	2 095	2 092	2 139	1 365
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	1 483	1 630	1 426	1 588	1 455
Vattenförbrukning, m ³	10 290	9 777	9 646	9 180	8 831
El, kWh	391 670	382 173	370 278	373 523	359 978

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 + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	42 127
Årets resultat före fondförändring	-146 753
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>786 676</u>
Summa överskott	232 050

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	32 050

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 897 541	5 896 322
Övriga rörelseintäkter	2	692 857	725 687
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 590 398	6 622 009
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 838 929	-5 325 010
Övriga externa kostnader	4	-1 351 024	-1 325 880
Personalkostnader	5	- 89 872	- 87 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 873 722	-1 002 763
Summa rörelsekostnader		-6 153 547	-7 741 471
Rörelseresultat		436 851	-1 119 462
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	13 432	13 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 136	33 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 603 173	- 691 550
Summa finansiella poster		- 583 605	- 644 573
Resultat efter finansiella poster		- 146 753	-1 764 035
Årets resultat	18	- 146 753	-1 764 035

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 704 000	20 543 959
Inventarier, verktyg och installationer	11	135 047	168 810
Summa materiella anläggningstillgångar		19 839 047	20 712 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	292 000	146 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 000	146 000
Summa anläggningstillgångar		20 131 047	20 858 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	20 528	5 798
Övriga fordringar	14	59 934	59 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	218 893	205 193
Summa kortfristiga fordringar		299 355	270 533
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 105 194	1 073 315
Summa kassa och bank		1 105 194	1 073 315
Summa omsättningstillgångar		2 904 549	2 843 848
SUMMA TILLGÅNGAR		23 035 596	23 702 617

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		578 603	578 603
Fond för yttre underhåll		475 459	512 135
Summa bundet eget kapital		<u>1 054 062</u>	<u>1 090 738</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		378 803	2 106 162
Årets resultat		- 146 753	-1 764 035
Summa fritt eget kapital		<u>232 050</u>	<u>342 127</u>
Summa eget kapital		<u>1 286 111</u>	<u>1 432 865</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	19 337 581	20 040 867
Summa långfristiga skulder		<u>19 337 581</u>	<u>20 040 867</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	692 000	486 604
Leverantörsskulder	20	679 221	731 475
Övriga skulder	21	239 673	287 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	801 009	723 669
Summa kortfristiga skulder		<u>2 411 903</u>	<u>2 228 885</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 035 596</u>	<u>23 702 617</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		24 726 000	24 726 000
Summa ställda säkerheter		<u>24 726 000</u>	<u>24 726 000</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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 182 337 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. *K*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	2015
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	2046
Fönsterbyte	Linjär	2053
Inventarier	Linjär	2020

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	5 802 239	5 802 225
Hyror, lokaler	66 190	66 660
Hyror, p-platser	50 710	50 580
Hyresbortfall, lokaler	- 5 204	- 4 158
Hyresbortfall, p-platser	- 16 394	- 18 985
	<u>5 897 541</u>	<u>5 896 322</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	269 557	276 625
Kabel-tv-avgifter	416 100	416 100
Övriga intäkter	-	27 294
Inkassointäkter	7 200	5 293
Övriga rörelseintäkter	-	375
	<u>692 857</u>	<u>725 687</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	172 690	186 702
Underhåll	786 676	2 262 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 477	116 477
Försäkringspremier	94 869	69 855
Kabel- och digital-TV	416 224	416 131
Återbäring från Riksbyggen	- 21 100	- 14 900
Obligatoriska besiktningar, OVK	36 000	-
Bevakningskostnader	18 529	17 520
Snö- och halkbekämpning	5 000	6 561
Förbrukningsmateriel	30 532	23 696
Vatten	416 363	390 994
El	470 783	473 211
Uppvärmning	1 102 228	1 199 181
Sophantering och återvinning	193 659	176 830
	<u>3 838 929</u>	<u>5 325 010</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 267 461	1 226 350
Juridiska kostnader	12 675	7 200
Arvode, yrkesrevisorer	15 500	12 125
Kreditupplysningar	1 275	375
Kontorsmateriel	2 681	14 810
Medlems- och föreningsavgifter	6 862	6 862
Övriga externa kostnader	44 570	58 158
	<u>1 351 024</u>	<u>1 325 880</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	57 500	54 000
Fast styrelsearvode	4 000	3 000
Arvode till valberedningen	9 304	13 217
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 200	340
Övriga kostnadsersättningar	6 500	6 000
Föreningsvald revisor	1 400	2 000
Utbildning, förtroendevalda	79 904	78 557
Summa	<u>9 968</u>	<u>9 261</u>
Sociala kostnader	89 872	87 818

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	239 959	369 000
Om- och tillbyggnader	600 000	600 000
Byggnadsinventarier	33 763	33 763
	<u>873 722</u>	<u>1 002 763</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	13 432	13 432
	<u>13 432</u>	<u>13 432</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	659
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 922	31 695
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	822	916
Övriga ränteintäkter	392	275
	<u>6 136</u>	<u>33 545</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	603 173	691 550
	<u>603 173</u>	<u>691 550</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 058 063	11 058 063
Mark	254 000	254 000
Stam- och badrumsrenovering	16 450 000	16 450 000
Fönsterbyte	8 000 000	8 000 000
	<u>35 762 063</u>	<u>35 762 063</u>
 Summa anskaffningsvärden	 <u>35 762 063</u>	 <u>35 762 063</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 818 104	-10 449 104
Stam- och badrumsrenovering	-4 000 000	-3 600 000
Fönsterbyte	-400 000	-200 000
	<u>-15 218 104</u>	<u>-14 249 104</u>
 Årets avskrivning byggnader	 -239 959	 -369 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-400 000	-400 000
Årets avskrivning fönsterbyte	-200 000	-200 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 058 063</u>	<u>-15 218 104</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 19 704 000	 20 543 959
Varav		
Byggnader	- 0	239 959
Mark	254 000	254 000
Stam- och badrumsrenovering	12 050 000	12 450 000
Fönsterbyte	7 400 000	7 600 000
 Taxeringsvärden		
bostäder	38 109 000	38 109 000
lokaler	215 000	215 000
Totalt taxeringsvärde	<u>38 324 000</u>	<u>38 324 000</u>
varav byggnader	30 199 000	30 199 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	8 609	8 609
Installationer på egen fastighet	337 625	337 625
	<u>346 234</u>	<u>346 234</u>
Summa anskaffningsvärden	346 234	346 234
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 177 424	- 143 661
	<u>- 177 424</u>	<u>- 143 661</u>
Årets avskrivningar	- 33 763	- 33 763
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 211 187</u>	<u>- 177 424</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 047	168 810
Varav		
Mediaskåp	135 047	168 810

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar och värdepapper i Riksbyggen ek förening	292 000	146 000
	<u>292 000</u>	<u>146 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	20 528	5 798
	<u>20 528</u>	<u>5 798</u>

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	11 431	11 431
Skattekonto	48 503	48 111
	<u>59 934</u>	<u>59 542</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	175	1 648
Förutbetalda försäkringspremier	98 156	94 869
Förutbetald kabel-tv-avgift	105 509	104 056
Övriga förutbetalda kostnader	15 053	4 620
	<u>218 893</u>	<u>205 193</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	1 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	1 500 000	0,20	2016-01-11	
				<u>1 500 000</u>
				1 500 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	631	1 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 104 563	1 072 315
	<u>1 105 194</u>	<u>1 073 315</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 603	512 135	2 106 162	-1 764 035
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut		-	-1 764 035	1 764 035
Reservering underhållsfond		450 000	- 450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 786 676	786 676	
Årets resultat				- 146 753
Vid årets slut	578 603	475 459	378 803	- 146 753

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -146 754 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 189 922 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.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	20 029 581	20 527 471
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 692 000	- 486 604
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>19 337 581</u>	<u>20 040 867</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,56%	2018-09-30	1 537 882		27 182	1 510 700
STADSHYPOTEK AB	2,06%	2020-09-30	802 000			802 000
STADSHYPOTEK AB	2,06%	2020-09-30	3 198 000			3 198 000
STADSHYPOTEK AB	2,82%	2019-09-01	4 453 976		100 000	4 353 976
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2016-12-01	3 760 000		120 000	3 640 000
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2016-03-01	2 259 900		97 200	2 162 700
STADSHYPOTEK AB	3,55%	2017-01-30	2 255 000		100 000	2 155 000
STADSHYPOTEK AB	1,99%	2020-03-30	2 260 713		53 508	2 207 205
			20 527 471		497 890	20 029 581

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 692 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 768 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 16 569 581 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	679 221	731 475
	<u>679 221</u>	<u>731 475</u>

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	203 686	257 158
Skuld sociala avgifter och skatter	27 773	29 979
Övriga skulder	8 214	–
	<u>239 673</u>	<u>287 137</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	42 214	42 109
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 042	–
Upplupna elkostnader	84 204	80 753
Upplupna värmekostnader	147 316	159 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 130	113 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 104	327 876
	<u>801 009</u>	<u>723 669</u>

2015-12-31

2014-12-31

Ämål 2016-04-06



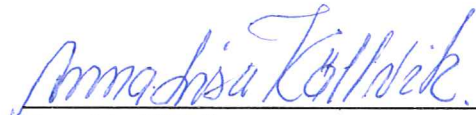
Rune Holmström



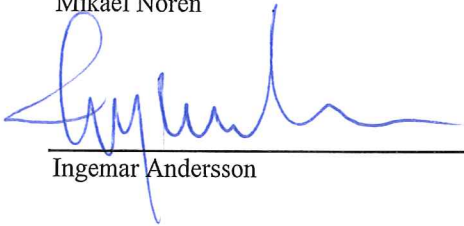
Karin Sandström



Mikael Norén

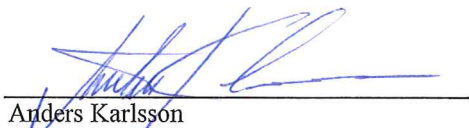


Anna-Lisa Källvik



Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/4 2016



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Per-Ove Ahlstedt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2

Org.nr 762000-1540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2 för år 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 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 revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed 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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2 för år 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 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 revisions-sed 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åmål den 11 april 2016


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per-Ove Ahlstedt
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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF ÅMÅLSHUS

2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ÅMÅLSHUS 2 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