
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Ängslyckan i Trelleborg
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716438-9681

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
Kassaflödesanalys	bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängslyckan i Trelleborg får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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, bildad 1989, äger fastigheterna Änghög 1, Änghög 2, Grodden 1 och Bladet 1 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 37 lägenheter med en byggnad med carport per lägenhet. Byggnaderna är uppförda 1990/91. Fastigheternas adress är Änghögsgatan 13-56 samt Rotslingan 24-36.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
12 st	14 st	11 st

Total tomtarea: 12 198 m²

Total bostadsarea: 3 569 m²

Årets taxeringsvärde 27 582 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 522 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Felanmälan och jour, 0771-860 860
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Riksbyggen	Underhållsplan
Canal Digital	Kabel-TV, till och med december 2016
Telia	Internetanslutning och kabel-TV (via fiber)
Imtech VS-Teknik AB	Service gaspannor
Imtech VS-Teknik AB	Byte varmvattenberedare
Imtech VS-Teknik AB	Reparations- och servicearbeten
Trelleborgs Energiförsäljning	Elleveransavtal
Folksam	Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg



Efter den senaste stämman 2015-03-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ulf Andersson	Ordförande	Stämman	2017
Anders Malmberg	Sekreterare	Stämman	2017
Ann Runnerström	Ledamot	Stämman	2016
Lars Viktin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Fredrik Lorenzen		Stämman	2016
Leif Nörregaard		Stämman	2017
Sebastian Malmberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Bertil Magnusson	Föreningsrevisor	Stämman	2016

Valberedning

Christer Malmgren	Valberedning	Stämman	2016
Anna Lorenzen	Valberedning - suppleant	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 180 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 830 tkr per år för de närmaste 30 åren (600 tkr per år för de närmaste sex åren). Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1.036 tkr (290 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 290 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2010	
Pannbyte	2012	Pannbyte påbörjas
Pannbyte	2013	Pannbyte slutförs
Byte frånluftvärmepump/varmvattenberedare	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte frånluftvärmepump/varmvattenberedare	118

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll träpartier utvändigt efter behov	2016	
Underhåll entréer enplanshus efter behov	2016	
Underhåll plåtdetaljer	2016	Hängrännor, stuprännor

Föreningen har också nyligen tecknat avtal om fiberinstallation, vilket driftsätts under 2016.

Årets resultat är i princip oförändrat jämfört med föregående år. Reparationskostnaderna har varit högre, å andra sidan har föreningens räntekostnad varit lägre.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 371% till 407%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 893 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 53 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Dessutom har skett en överlåtelse hos befintlig medlem.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

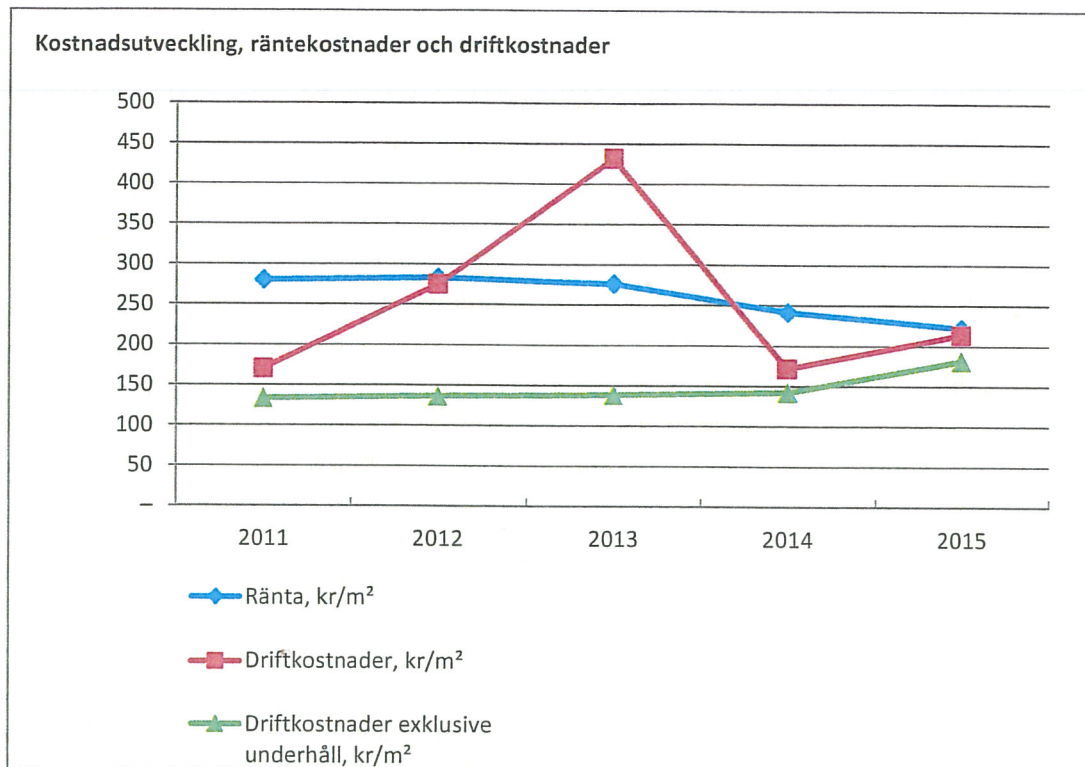
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

7

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 559	2 559	2 509	2 460	2 411
Resultat efter finansiella poster	706	692	- 296	159	507
Årets resultat	706	692	- 296	159	507
Resultat före avskrivningar	893	892	- 96	359	707
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	48	47	- 835	- 141	- 138
Avsättning till underhållsfond kr/m²	236	207	- 207	140	237
Balansomslutning	27 792	27 785	27 989	28 560	28 479
Kassaflöde, indirekt metod	172	83	- 465	294	-
Soliditet	17%	14%	12%	13%	12%
Likviditet	407%	371%	956%	813%	886%
Avgifts- och hyresbortfall	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	717	717	703	689	676
Bränsletillägg, kr/m²	-	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m²	214	172	432	276	171
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	181	142	139	136	133
Ränta, kr/m²	222	242	276	283	280
Underhållsfond, kr/m²	1 179	975	855	855	855
Lån, kr/m²	6 364	6 548	6 801	6 845	6 888
Skuldkvot	8,53	8,80	9,37	9,62	9,80

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	500 550
Årets resultat före fondförändring	705 679
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>118 025</u>
Summa överskott	479 254

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	479 254

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

↵

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 558 940	2 558 940
Övriga rörelseintäkter	2	103 456	97 380
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 662 396	2 656 320
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 765 328	- 615 228
Övriga externa kostnader	4	- 150 973	- 265 001
Personalkostnader	5	- 80 481	- 78 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 187 463	- 200 000
Summa rörelsekostnader		-1 184 245	-1 158 860
Rörelseresultat		1 478 151	1 497 460
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 702	1 702
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 549	55 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 791 723	- 862 355
Summa finansiella poster		- 772 472	- 805 060
Resultat efter finansiella poster		705 679	692 400
Årets resultat	16	705 679	692 400

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 551 502	23 738 965
Summa materiella anläggningstillgångar		23 551 502	23 738 965
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		23 570 002	23 757 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	23 759	4 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 088	49 912
Summa kortfristiga fordringar		72 847	54 107
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 800 000	2 550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	349 594	1 423 529
Summa kassa och bank		349 594	1 423 529
Summa omsättningstillgångar		4 222 441	4 027 636
SUMMA TILLGÅNGAR		27 792 443	27 785 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 700	3 700
Fond för yttre underhåll		4 208 184	3 481 209
Summa bundet eget kapital		<u>4 211 884</u>	<u>3 484 909</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 226 425	- 191 850
Årets resultat		705 679	692 400
Summa fritt eget kapital		<u>479 254</u>	<u>500 550</u>
Summa eget kapital		<u>4 691 138</u>	<u>3 985 458</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	22 059 438	22 714 358
Summa långfristiga skulder		<u>22 059 438</u>	<u>22 714 358</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	654 920	654 920
Leverantörsskulder	18	39 819	71 258
Skatteskulder	19	–	8 312
Övriga skulder	20	–	35 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	342 915	314 925
Summa kortfristiga skulder		<u>1 037 654</u>	<u>1 085 284</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 788 230</u>	<u>27 785 101</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		37 034 000	37 034 000
Summa ställda säkerheter		<u>37 034 000</u>	<u>37 034 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

A

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 950 164 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2111

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 558 940	2 558 940
	<u>2 558 940</u>	<u>2 558 940</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter		
Övriga avgifter	103 152	95 938
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–	1 319
Inkassointäkter	- 56	- 57
	<u>360</u>	<u>180</u>
	103 456	97 380

Not 3 Driftkostnader

Reparationer		
Underhåll	180 189	39 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	118 025	108 150
Försäkringspremier	208 890	221 415
Kabel- och digital-TV	28 120	23 433
Återbäring från Riksbyggen	39 360	38 424
Ersättningar till hyresgäster	- 5 500	- 2 600
Förbrukningsmateriel	230	486
Vatten	1 370	–
El	123 770	119 937
Sophantering och återvinning	3 197	3 357
	<u>67 677</u>	<u>62 985</u>
	765 328	615 228

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode		
Juridiska kostnader	133 640	130 099
Arvode, yrkesrevisorer	450	225
Möteskostnader	8 625	8 925
Kreditupplysningar	1 070	3 644
Kontorsmateriel	200	–
Telefon och porto	4 324	3 535
Medlems- och föreningsavgifter	1 110	–
Köpta tjänster	1 554	1 554
	<u>–</u>	<u>117 019</u>
	150 973	265 001

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 500	44 400

	2015-12-31	2014-12-31
Sammanträdesarvoden	15 000	14 000
Föreningsvald revisor	2 490	1 990
Summa	61 990	60 390
Sociala kostnader	18 491	18 241
	80 481	78 631

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	187 463	200 000
	187 463	200 000

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 702	1 702
	1 702	1 702

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	446	776
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 103	54 817
	17 549	55 593

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	771 236	838 245
Övriga finansiella kostnader	20 487	24 110
	791 723	862 355

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 261 494	21 261 494
Tomtmark	5 353 000	5 353 000
Summa anskaffningsvärden	26 614 494	26 614 494

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 875 529	-2 675 529
	-2 875 529	-2 675 529

Årets avskrivning byggnader	- 187 463	- 200 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 062 992	-2 875 529
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 551 502	23 738 965

Varav

Byggnader	18 198 502	18 385 965
Mark	5 353 000	5 353 000

Taxeringsvärden

bostäder	27 582 000	29 522 000
Totalt taxeringsvärde	27 582 000	29 522 000
varav byggnader	18 963 000	18 623 000

✶

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

37 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	18 500	18 500
	<u>18 500</u>	<u>18 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	15 333	4 195
Skattefordringar	4 213	–
	<u>19 546</u>	<u>4 195</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	317	7 782
Förutbetalda försäkringspremier	29 530	24 605
Förutbetald vattenavgift	9 401	7 685
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 840	9 840
	<u>49 088</u>	<u>49 912</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 800 000	2 550 000
	Typ	Saldo	Ränta
	90 dagar	3 800 000	0,25
			Slutdatum
			2016-03-20
			<u>3 800 000</u>
			<u>2 550 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	3 020	3 020
Förvaltningskonto i Swedbank	346 574	1 420 509
	<u>349 594</u>	<u>1 423 529</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	3 700	3 481 209	- 191 850	692 400
Disposition enl. årsstämmobeslut					692 400	- 692 400
Reservering underhållsfond				845 000	- 845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 118 025	118 025	
<u>Årets resultat</u>						<u>705 679</u>
Vid årets slut	–	–	3 700	4 208 184	- 226 425	<u>705 679</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 705 679 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 -21 296 kr.

↙

2015-12-31 2014-12-31

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 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 714 358	23 369 278
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 654 920	- 654 920
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 059 438	22 714 358

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,09%	rörligt	2 250 000		500 000	1 750 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,52%	2018-04-25	6 119 278		154 920	5 964 358
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,16%	2016-08-25	7 500 000			7 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,44%	2022-12-22	7 500 000			7 500 000
			23 369 278		654 920	22 714 358

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 654 920 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 869 680 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 189 758, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	39 819	71 258
	39 819	71 258

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	-	8 312
	-	8 312

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	-	35 869
	-	35 869

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

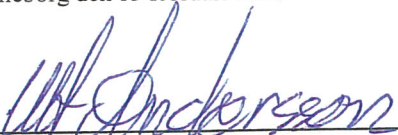
Upplupna sociala avgifter	-	203
Upplupna räntekostnader	103 423	113 307
Upplupna elkostnader	270	269
Upplupna vattenavgifter	10 390	9 376
Upplupna kostnader för renhållning	5 840	5 824
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	1 490	1 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 122	18 886
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 380	156 070
	342 915	314 925

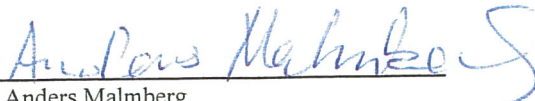
¶

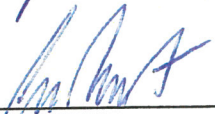
2015-12-31

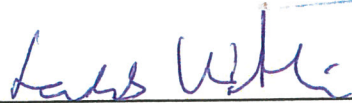
2014-12-31

Trelleborg den 15 februari 2016

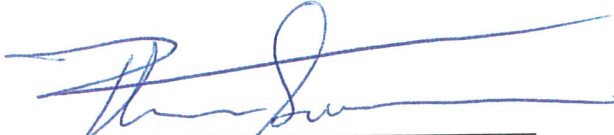

Ulf Andersson

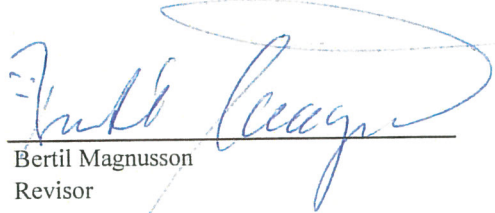

Anders Malmberg


Ann-Runnerström


Lars Viktin

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/3 2016


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Bertil Magnusson
Revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	705 679	692 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	187 463	200 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	893 142	892 400
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	893 142	892 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 740	86 342
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 630	8 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 772	987 630
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-654 920	-904 920
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-654 920	-904 920
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	171 852	82 710
Likvida medel vid årets slut	3 973 529	3 890 819
(se Not 14 och Not 15)	4 145 381	3 973 529

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

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.

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 skuldtynad 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Ängslyckan i Trelleborg, org.nr 716438-9681

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Ängslyckan i Trelleborg 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 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 revisionsetik. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsetik 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 december 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Ängslyckan i Trelleborg 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.

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 revisionsetik 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 bostadsrättslagen, 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.

Malmö den 4 mars 2016

Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Bertil Magnusson
Förtroendevald revisor

Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämmosekreterare.
- e. Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

Riksbyggens Brf Ängslyckan i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängslyckan i Trelleborg 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