
Årsredovisning

RBF UDDEVALLAHUS 5
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 758500-1501

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
Underskrifter	16 <i>R PP</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UDDEVALLAHUS 5
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Norge 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 210 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Skandiavägen 2, 4 och 6 A-B i Uddevalla.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
18	21	126	45

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
6	193

Total tomtarea:	16 333 m ²
Total bostadsarea:	12 014 m ²
Total lokalarea:	90 m ²

Årets taxeringsvärde	77 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 435 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Bohus-Älvsborg 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. *R PP*

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Skötsel och driftövervakning
Telia	Kabel-TV
Bixia	Elleverans
Uddevalla Energi	Fjärrvärmel leverans
Securitas	P-övervakning

Efter den senaste stämman 2014-11-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Christer Lyngstam	Ordförande	Stämman	2015
Sture Starenhäll	Vice ordförande	Stämman	2015
Ronnie Dahlström	Ledamot	Stämman	2015
Gert Oskarsson	Ledamot	Stämman	2016
Lars-Agne Lagergren	Ledamot	Stämman	2016
Anders Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	2015

Styrelsesuppleanter

Lena Sandell	Sekreterare	Stämman	2015
Margret Lind		Stämman	2016
Peder Flygård		Stämman	2015
Victor Tobin		Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Per Pedersen	Revisor	Stämman	2015
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Thyra Andersson		Stämman	2015
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Maj Nilzen	Sammanställande	Stämman	
Gunnar Marelus		Stämman	
Anna Wallin		Stämman	

Studieorganisatör

Lena Sandell		Styrelsen	
--------------	--	-----------	--

Miljöansvarig

Sture Starenhäll			
Ronnie Dahlström	<i>R</i> <i>DP</i>		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2,5%. Även p-platserna höjdes till 210 kr för p-plats nummer ett samt 300 kr för p-plats nummer två 2014-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 503 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda reparationer och underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 800 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 883 tkr.

Årets utförda reparationer och underhåll	Belopp tkr
Reparationer bostad	5
Reparationer vattensador	365 * se not 2
Gemensamma utrymmen	57
Installationer	69
Huskropp utvändigt	2
Markytor	24
Garage och p-platser	4
	541

Planerat underhåll

Renovering av tvättstugor
Byte av hissar

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader. Föregående år gjordes planerat underhåll med dränering och iordningställande av gården bakom Skandiavägen 4 A-B och 6 A-B, ny servisledning vid Skandiavägen 4B, iordningsställande av pannrum Skandiavägen 4 B samt sanering och borttagning av gammal oljetank.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år dels beroende på en korrigering av fjärrvärmens, 2014, på ca 144 tkr men även p.g.a. lägre kostnader för el och vatten. Räntekostnaderna har också minskat, p.g.a. det gynnsamma ränteläget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår beräknas ge kostnadstäckning.

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

Föreningen är sedan 2014-04-10 frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 381% till 525%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 134 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 466 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 K-regelverken (de så kallade K2 och K3).

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. *n AP*

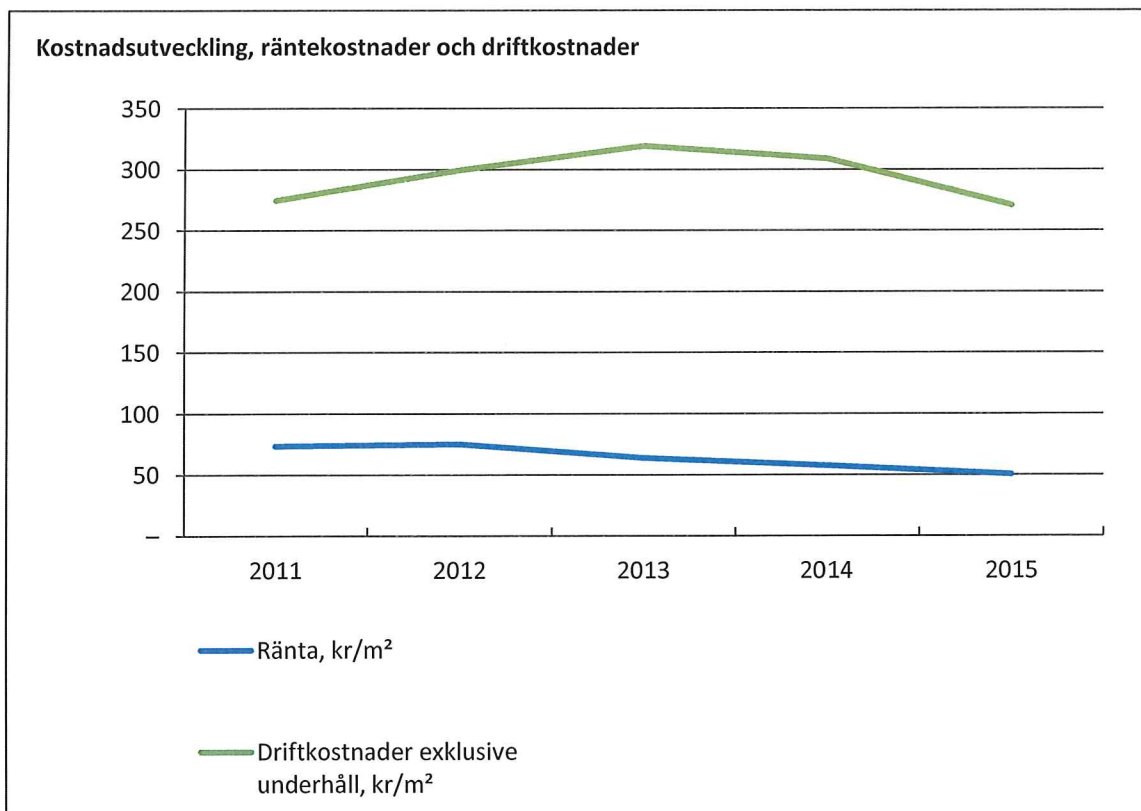
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 242 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 31 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 932	8 394	8 378	8 391	8 081
Resultat efter finansiella poster	2 332	- 2 166	1 416	1 514	1 471
Årets resultat	2 332	- 2 166	1 416	1 514	1 471
Resultat exkl. avskrivningar	3 466	- 1 032	2 550	2 648	2 605
Resultat exkl. avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 583	- 3 174	667	1 000	1 106
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	156	177	156	136	124
Balansslutning	30 089	28 937	31 897	31 673	30 936
Soliditet	33%	26%	34%	30%	22%
Likviditet	525%	381%	479%	501%	344%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	658	658	658	633
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	271	309	319	300	275
Ränta, kr/m ²	51	57	64	75	74
Underhållsfond, kr/m ²	627	475	656	563	476
Lån, kr/m ²	1 563	1 643	1 722	1 802	1 881

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. PP*

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 551 435
Årets resultat före fondförändring	2 331 712
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 883 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>37 889</u>
Summa överskott	2 038 037

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	2 038 037
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 568 099	8 324 721
Övriga rörelseintäkter	2	363 474	69 657
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 931 573	8 394 378
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 315 899	-7 339 141
Övriga externa kostnader	4	-1 381 299	-1 334 569
Personalkostnader	5	- 216 911	- 219 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 134 100	-1 134 100
Summa rörelsekostnader		-6 048 208	-10 027 283
Rörelseresultat		2 883 365	-1 632 905
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	9 660	9 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50 040	151 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 611 353	- 694 910
Summa finansiella poster		- 551 653	- 533 261
Resultat efter finansiella poster		2 331 712	-2 166 166
Årets resultat	17	2 331 712	-2 166 166

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 604 706	19 738 806
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		18 604 706	19 738 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		18 709 706	19 843 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	458 469	341 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 129	167 138
Summa kortfristiga fordringar		628 598	508 492
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	10 000 000	7 300 000
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	7 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	750 201	1 284 635
Summa kassa och bank		750 201	1 284 635
Summa omsättningstillgångar		11 378 799	9 093 127
SUMMA TILLGÅNGAR		30 088 506	28 936 933

R. P.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 258	332 258
Fond för yttre underhåll		7 588 935	5 743 824
Summa bundet eget kapital		<u>7 921 193</u>	<u>6 076 082</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 293 676	3 717 600
Årets resultat		2 331 712	-2 166 165
Summa fritt eget kapital		<u>2 038 037</u>	<u>1 551 435</u>
Summa eget kapital		<u>9 959 230</u>	<u>7 627 517</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	17 962 339	18 923 507
Summa långfristiga skulder		<u>17 962 339</u>	<u>18 923 507</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	961 168	961 168
Leverantörsskulder	19	257 853	152 948
Övriga skulder	20	83 945	92 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	863 970	1 179 010
Summa kortfristiga skulder		<u>2 166 936</u>	<u>2 385 908</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 088 506</u>	<u>28 936 933</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>33 100 000</u>	<u>33 100 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>33 100 000</u>	<u>33 100 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		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 juli 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 0 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. *R. AP*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	15	2017
Markanläggningar	Linjär	25	2030
Stamreovering	Linjär	40	2036
Byte av fönster och dörrar	Linjär	50	2033
Återvinningshus	Linjär	20	2027

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	8 103 197	7 908 535
Hyrer, lokaler	9 337	9 337
Hyrer, p-platser	469 165	417 699
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 228	- 8 228
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 372	- 2 622
	<u>8 568 099</u>	<u>8 324 721</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter/parkeringsintäkter	43 226	69 657
Försäkringsersättningar	319 708	–
Inkassointäkter	540	–
	<u>363 474</u>	<u>69 657</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	502 822	735 944
Underhåll	37 889	3 601 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	232 550	232 550
Vägavgifter, arrende	10 875	10 875
Försäkringspremier	105 690	86 893
Kabel- och digital-TV	612 214	612 140
Återbäring från Riksbyggen	- 19 800	- 16 900
Städning gemensamma utrymmen	20 218	–
Obligatoriska besiktningar/hissar	12 766	–
Bevakningskostnader	11 160	10 612
Snö- och halkbekämpning	6 703	15 707
Förbrukningsmateriel	9 993	22 666
Vatten	441 513	484 191
El	603 915	613 359
Uppvärmning	617 775	817 338
Sophantering och återvinning	109 615	111 832
	<u>3 315 899</u>	<u>7 339 141</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 297 736	1 253 915
Lokalkostnader	2 011	–
IT-kostnader	535	–
Juridiska kostnader	1 350	900
Arvode, yrkesrevisorer	17 000	16 700
Möteskostnader	10 971	4 573
Kreditupplysningar	1 275	–
Kontorsmateriel/kopiering	32 669	30 971
Telefon och porto	6 240	4 787
Medlems- och föreningsavgifter	9 870	9 870
Bankkostnader	540	790
Övriga externa kostnader	1 102	12 063
	<u>1 381 299</u>	<u>1 334 569</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar till förtroendevalda	88 558	92 475
Fast styrelsearvode	33 600	33 600
Sammanträdesarvoden	53 400	53 400
Arvode till valberedningen	4 000	–
Föreningsvald revisor	3 600	3 600
Utbildning, förtroendevalda	2 500	–
Summa	<u>185 658</u>	<u>183 075</u>
Sociala kostnader	<u>31 253</u>	<u>36 397</u>
	<u>216 911</u>	<u>219 472</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 000	200 000
Om- och tillbyggnader	934 100	934 100
	<u>1 134 100</u>	<u>1 134 100</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i RB Ek.föreningar	9 660	9 660
	<u>9 660</u>	<u>9 660</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	874	1 087
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	48 062	150 051
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	20
Övriga ränteintäkter	1 024	831
	<u>50 040</u>	<u>151 989</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	609 353	692 910
Övriga finansiella kostnader	2 000	2 000
	<u>611 353</u>	<u>694 910</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 589 901	8 589 901
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar	33 248 417	33 248 417
Markanläggning	4 939 427	4 939 427
	<u>47 988 185</u>	<u>47 988 185</u>
Årets anskaffningar		
	-	-
Summa anskaffningsvärden		
	<u>47 988 185</u>	<u>47 988 185</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 154 663	-7 954 663
Standardförbättringar	-18 660 916	-17 883 416
Markanläggningar	-1 433 800	-1 277 200
	<u>-28 249 379</u>	<u>-27 115 279</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 200 000	- 200 000
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 777 500	- 777 500
Årets avskrivning markanläggningar		
	- 156 600	- 156 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-29 383 479</u>	<u>-28 249 379</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>18 604 706</u>	<u>19 738 806</u>
Varav		
Byggnader	235 238	435 238
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar	13 810 001	14 587 501
Markanläggningar	3 349 027	3 505 627
Taxeringsvärden		
bostäder	77 400 000	77 400 000
lokaler	35 000	35 000
Totalt taxeringsvärde	<u>77 435 000</u>	<u>77 435 000</u>
varav byggnader	55 035 000	55 035 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 313	17 313
Summa anskaffningsvärden	<u>17 313</u>	<u>17 313</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 17 313	- 17 313
	<u>- 17 313</u>	<u>- 17 313</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 17 313</u>	<u>- 17 313</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	- 17 313	- 17 313

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Riksbyggens Ek förening 210 st * 500 kr	105 000	105 000
	<u>105 000</u>	<u>105 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	130 923	130 923
Skattekonto	7 838	6 814
Försäkringsersättningar	319 708	203 617
	<u>458 469</u>	<u>341 354</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 750	7 041
Förutbetalda försäkringspremier	59 805	43 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 699	101 677
Övriga förutbetalda kostnader	–	12 310
Övriga periodiserade kostnader	6 875	2 726
	<u>170 129</u>	<u>167 138</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		10 000 000			7 300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	10 000 000	0,45	2015-07-17	
					<u>10 000 000</u>
					<u>7 300 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	969	34 548
Förvaltningskonto i Swedbank	749 233	1 250 087
	<u>750 201</u>	<u>1 284 635</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258	5 743 824	3 717 600	-2 166 165
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 166 165	2 166 165
Reservering underhållsfond		1 883 000	-1 883 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 37 889	37 889	
Årets resultat				2 331 712
Vid årets slut	332 258	7 588 935	- 293 676	2 331 712

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 331 712 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 486 601 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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 923 507	19 884 675
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 961 168	- 961 168
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	17 962 339	18 923 507

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,98%	2016-04-15	3 361 250		142 500	3 218 750
SBAB BANK AB	2,67%	2024-02-21	1 637 500		75 000	1 562 500
SBAB BANK AB	2,67%	2024-02-21	675 000		50 000	625 000
STADSHYPOTEK AB	1,86%	2019-10-30	649 678		8 664	641 014
STADSHYPOTEK AB	3,49%	2018-09-30	5 287 497		317 504	4 969 993
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,80%	2015-09-15	1 637 500		75 000	1 562 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,00%	2017-09-25	3 275 000		150 000	3 125 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,46%	2016-06-27	3 361 250		142 500	3 218 750
			19 884 675		961 168	18 923 507

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 961 168 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 844 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 117 667 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *A. PO*

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	257 853	152 948
	<u>257 853</u>	<u>152 948</u>


Not 20 Övriga skulder

Övriga skulder till kunder	170	99
Skuld för moms	13 388	777
Skuld sociala avgifter och skatter	–	23 170
Avräkning hyror och avgifter	–	3 683
Avräkning lån	63 820	65 053
Clearing	6 567	–
	<u>83 945</u>	<u>92 782</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

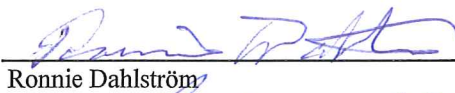
Upplupna räntekostnader	23 532	37 933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	253 487
Upplupna elkostnader	27 262	28 103
Upplupna värmekostnader	36 472	48 743
Upplupna revisionsarvoden	3 874	3 512
Upplupna styrelsearvoden/ lön förtroendevalda inkl. soc.avg	55 520	96 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	717 038	710 331
	<u>863 970</u>	<u>1 179 010</u>

Uddevalla den 22/10 - 2015

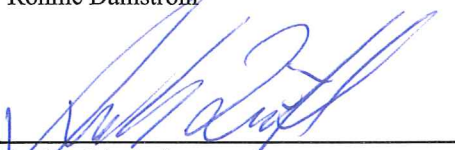

Christer Lyngstam


Sture Starenhäll



Lars-Agne Lagergren



Ronnie Dahlström


Gert Oskarsson


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11 2015


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5

Org.nr 758500-1501

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 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 revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Au-diting 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 års-redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisi-onsbevis om belopp och annan information i årsredovis-ningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktig-heter 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 utta-lande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revis-ion innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärde-ring 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 enlig-het med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avse-enden 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 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostads-rättsförening Uddevallahus nr 5 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 re- visionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till di-s-positioner 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 stad-gar.


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 leda-möter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla den 3 november 2015


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Arsavgift

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 UDDEVALLAHUS 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF UDDEVALLAHUS 5 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