
Årsredovisning

**RBF KARLSHAMNSHUS
11
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 736200-1773**

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



KALLELSE

**Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening
Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte**

Tisdagen den 8 december 2015 kl. 18.00

Lokal: Bellevueparken, Dans Inn

**Dagordning enligt stadgarna § 22
Jämte tillägg: t) antagande av nya stadgar**

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande**
- b) Fastställande av röstlängd**
- c) Val av stämмоordförande**
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet**
- f) Val av rösträknare**
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) Beslut om resultatdisposition**
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning**
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) Val av valberedning**
- s) Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
- t) Antagande av nya stadgar**
- u) Stämmans avslutande**

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS
11 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten i Karlshamns kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 347 lägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
67	162	104	14

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Carport	P-platser	Mopedförråd	Mopedplatser
2	89	98	166	28	8

Total tomtarea:	24 771 m ²
Total bostadsarea:	23 854 m ²
Total lokalarea:	103 m ²

Årets taxeringsvärde	143 427 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 427 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Tele2 AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Bredband

Efter den senaste stämman 2015-02-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per-Ola Mattsson	Ordförande	Stämman	2017
Anna Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2015
Pär Karlsson	Sekreterare	Stämman	2017
Hans Hedén	Ledamot	Stämman	2017
Ann-Kristin Royzon	Ledamot	Stämman	2015
Kristina Nilsson	Ledamot	Stämman	2017
Jörgen Adamsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Margaret Kardos		Stämman	2017
Martin Svensson		Stämman	2015
Orchan Aslanov		Stämman	2017
Ulrika Larsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Bo Rösler	Föreningsvald revisor	Stämman
Ingmar Åkesson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Robin Henriksson	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Mikael With	Valberedning	Stämman
Roger Svensson	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Ann-Kristin Royzon	Studieansvarig	Styrelsen
--------------------	----------------	-----------

Vicevärd

Jörgen Adamsson	Vice värd	Styrelsen
-----------------	-----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-09-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2015-09-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 104 tkr och planerat underhåll för 1 231 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen avsätter 2 500 000 kr till den yttre underhållsfonden för att säkerhetsställa det framtida underhållsbehovet.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	202
Lokaler	102
Gemensamma utrymmen	817
Installationer	544
Huskropp utvändigt	224
Markytor	273
Garage och p-platser	11

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre reparationskostnader.

Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 008 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 122 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 K1, 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.

Medlemsinformation

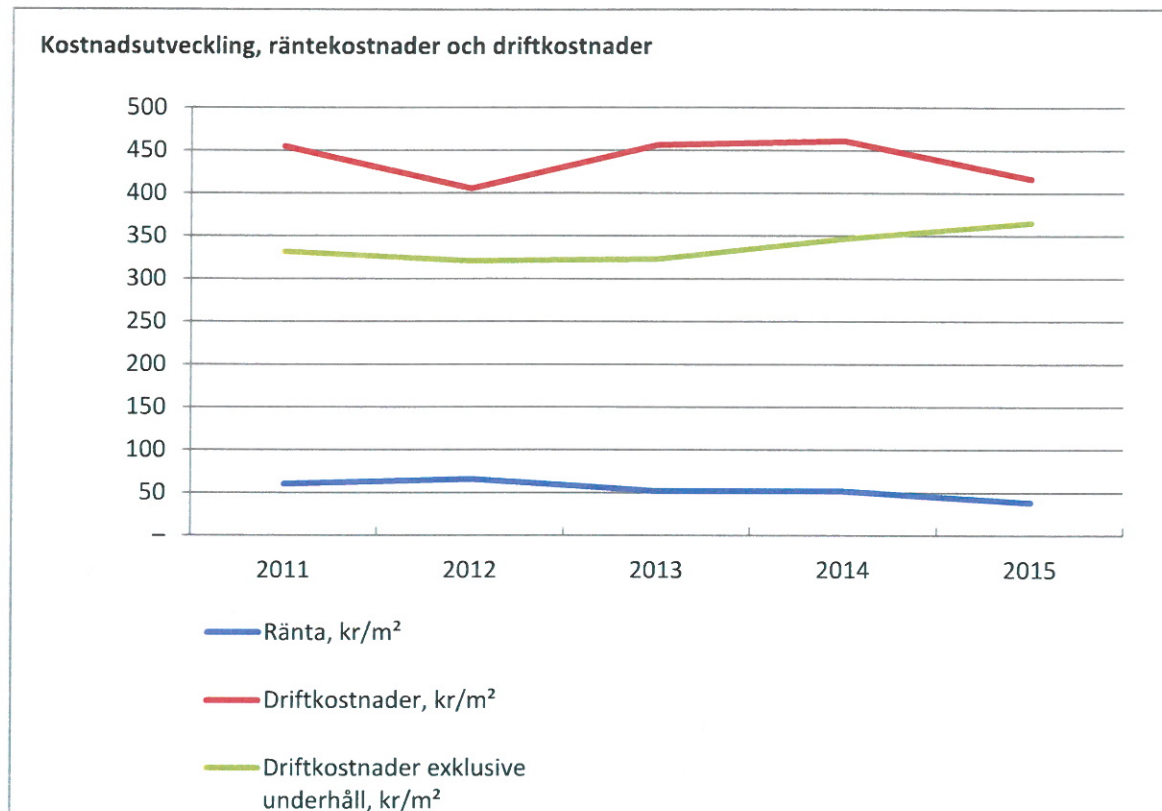
Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 396 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 395 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	16 032	15 600	15 235	14 875	14 042
Resultat efter finansiella poster	1 114	- 643	- 648	53	- 1 538
Resultat före avskrivningar	3 122	1 385	1 083	1 782	96
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	622	- 1 115	- 1 417	- 718	- 2 404
Avsättning till underhållsfond kr/m²	104	104	104	104	104
Balansomslutning	52 631	53 238	55 281	48 988	50 189
Soliditet	13%	11%	12%	15%	14%
Likviditet	119%	92%	144%	75%	91%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	643	631	613	597	564
Driftkostnader, kr/m²	416	461	456	405	455
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	365	347	323	321	332
Ränta, kr/m²	38	52	52	66	60
Underhållsfond, kr/m²	246	196	206	241	215
Lån, kr/m²	1 800	1 848	1 886	1 623	1 655

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-152 814
Årets resultat före fondförändring	1 114 059
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 230 902</u>
Summa underskott	-307 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-307 853
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	15 969 400	15 599 594
Övriga rörelseintäkter	2	155 439	152 428
Summa rörelseintäkter, m.m.		16 124 839	15 752 022
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 976 358	-11 046 693
Övriga externa kostnader	4	-1 847 958	-1 833 261
Personalkostnader	5	-280 258	-284 217
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-2 008 404	-2 028 351
Summa rörelsekostnader		-14 112 978	-15 192 522
Rörelseresultat		2 011 861	559 500
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		15 962	15 962
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 037	18 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 801	-1 237 287
Summa finansiella poster		-897 802	-1 202 604
Resultat efter finansiella poster		1 114 059	- 643 104
Årets resultat		1 114 059	- 643 104

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	45 492 642	45 935 770
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 965 624	3 300 785
Summa materiella anläggningstillgångar		48 458 266	49 236 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		173 500	173 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 500	173 500
Summa anläggningstillgångar		48 631 766	49 410 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 140	3 272
Övriga fordringar	10	161 168	141 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	399 346	796 951
Summa kortfristiga fordringar		608 654	941 411
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		3 390 172	2 886 574
Summa kassa och bank		3 390 172	2 886 574
Summa omsättningstillgångar		3 998 825	3 827 985
SUMMA TILLGÅNGAR		52 630 591	53 238 040

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll		5 930 506	4 661 408
Summa bundet eget kapital		<u>7 355 318</u>	<u>6 086 220</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 421 912	490 290
Årets resultat		1 114 059	- 643 104
Summa fritt eget kapital		<u>- 307 853</u>	<u>- 152 814</u>
Summa eget kapital		<u>7 047 465</u>	<u>5 933 406</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	42 211 973	43 127 799
Summa långfristiga skulder		<u>42 211 973</u>	<u>43 127 799</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	914 520	911 908
Leverantörsskulder		393 903	857 430
Övriga skulder	14	212 388	256 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 850 342	2 151 335
Summa kortfristiga skulder		<u>3 371 153</u>	<u>4 176 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 630 591</u>	<u>53 238 040</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		47 223 000	47 223 000
Summa ställda säkerheter		<u>47 223 000</u>	<u>47 223 000</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 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	50 år
Hissåtgärder	Linjär	25 år
Fjärrvärme	Linjär	20 år
Bredband	Linjär	20 år
Lekplats	Linjär	20 år
Tvättstuga	Linjär	20 år
Energiåtgärder och värmeanläggning	Linjär	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier, installationer	Linjär	10 år
Passagesystem	Linjär	20 år
Garage	Linjär	10 år
Taksäkerhet	Linjär	50 år
Energisparåtgärder	Linjär	25 år
Gångtunnel och belysning	Linjär	10 år
Passagesystem/tvättstugebokning	Linjär	20 år
Trädgård lekplatser	Linjär	10 år
Fjärrvärmekulvert	Linjär	25 år
Brandlarm	Linjär	25 år
Cykelskjul	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	15 343 733	14 967 202
Hyrer, carport	194 915	202 898
Hyrer, garage	253 503	247 320
Hyrer, p-platser	192 600	187 920
Hyrer, mopedplats	20 705	20 626
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 29 178	- 16 175
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 878	- 10 197
	<u>15 969 400</u>	<u>15 599 594</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Parkeringsavgifter	62 188	43 656
Övernattningsslägenhet	30 170	23 830
Övriga ersättningar hyresgäster	8 892	43 578
Hemservice	12 950	18 830
Övriga intäkter, vidarefakturerings	<u>41 239</u>	<u>22 534</u>
	155 439	152 428

25

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 104 444	884 191
Underhåll	1 230 902	2 739 006
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	433 365	484 489
Vägavgifter, arrende	2 965	2 970
Försäkringspremier	167 160	159 272
Kabel- och digital-TV	387 740	391 686
Fastighetsskötsel	1 530 938	1 500 124
Snöröjning, extra debitering	35 265	70 515
Hemservice, ink aktiviteter	271 185	289 514
Återbäring från Riksbyggen	- 62 000	- 48 000
Städning gemensamma utrymmen	443 370	435 469
Obligatoriska besiktningar	371 277	151 688
Bevakningskostnader	213 847	179 103
Statuskontroll	106 500	62 430
Ersättningar till hyresgäster	1 980	–
Förbrukningsmateriel	177 192	174 646
Vatten	646 576	612 513
El	499 517	615 654
Uppvärmning	2 024 325	1 947 446
Sophantering och återvinning	389 810	393 977
	<u>9 976 358</u>	<u>11 046 693</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	14 642	120 348
Arvode för teknisk förvaltning	717 417	706 590
Arvode för ekonomisk förvaltning	457 959	448 747
Lokalkostnader	1 015	3 176
IT-kostnader	417 555	396 510
Arvode, yrkesrevisor	13 125	13 125
Möteskostnader	33 256	20 559
Övriga förvaltningskostnader	38 534	69 108
Kontorsmateriel	24 019	19 821
Telefon och porto	3 857	2 518
Konstaterade förluster hyror/avgifter	18	–
Medlems- och föreningsavgifter	22 555	21 861
Övriga externa kostnader	104 006	10 899
	<u>1 847 958</u>	<u>1 833 261</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	90 851	87 340
Lön till övrig personal	345	–
Styrelsearvode	151 592	113 479
Arvode uppdragstagare	7 904	7 753
Föreningsvald revisor	7 112	6 924
Utbildning, förtroendevalda	25 300	1 020
Summa	<u>283 105</u>	<u>216 516</u>
Sociala kostnader	- 2 846	67 701
	<u>280 258</u>	<u>284 217</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	434 046	434 046
Om- och tillbyggnader	1 336 838	1 312 236
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Inventarier och verktyg	6 165	50 714
Installationer	187 677	187 677
	<u>2 008 404</u>	<u>2 028 351</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	596	3 164
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	8 928
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 372	5 902
Övriga ränteintäkter	1 069	727
	<u>3 037</u>	<u>18 721</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 702 284	21 702 284
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	873 575	873 575
Standardförbättringar	48 658 125	41 789 324
Omklassificering inventarie	141 319	–
	<u>73 328 103</u>	<u>66 317 983</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 230 115	6 868 801
	<u>1 230 115</u>	<u>6 868 801</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>74 558 218</u>	<u>73 186 784</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 536 294	-12 102 248
Anslutningsavgifter	- 396 742	- 353 064
Standardförbättringar	-14 317 978	-13 005 742
	<u>-27 251 014</u>	<u>-25 461 054</u>
Årets avskrivning byggnader	- 434 046	- 434 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 43 678	- 43 678
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 336 838	-1 312 236
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-29 065 576</u>	<u>-27 251 014</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>45 492 642</u>	<u>45 935 770</u>
Varav		
Byggnader	8 731 944	9 165 990
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	433 155	476 833
Standardförbättringar	34 374 743	34 340 147
Taxeringsvärden		
bostäder	143 427 000	143 427 000
varav byggnader	107 451 000	107 451 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	512 134	512 134
Installationer	4 129 797	3 888 547
Omklassificering inventarie	- 141 319	-
	<u>4 500 612</u>	<u>4 400 681</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	-	241 250
	<u>-</u>	<u>241 250</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>4 500 612</u>	<u>4 641 931</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 489 159	- 438 445
Installationer	- 851 987	- 664 310
	<u>-1 341 146</u>	<u>-1 102 755</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 165	- 50 714
Installationer	- 187 677	- 187 677
	<u>- 193 842</u>	<u>- 238 391</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 534 988</u>	<u>-1 341 146</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 965 624</u>	<u>3 300 785</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	16 810	22 975
Installationer	2 948 814	3 277 810

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	23 235	-
Skattekonto	119 408	122 663
Fordran bostadsrättsinnehavaren	18 525	18 525
	<u>161 168</u>	<u>141 188</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	56 609	53 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	281 544	277 213
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 396	64 950
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 796	30 796
Förutbetald fastighetsförsäkring	-	370 044
	<u>399 346</u>	<u>796 951</u>

	2015-08-31		2014-08-31	
Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 424 812	4 661 408	490 290	- 643 104
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 643 104	643 104
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 230 902	1 230 902	
Årets resultat				1 114 059
Vid årets slut	1 424 812	5 930 506	-1 421 912	1 114 059

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	43 126 493	44 039 707
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 914 520	- 911 908
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	42 211 973	43 127 799

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/lösta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,88%	2015-10-28	5 459 226		120 000	5 339 226
SBAB BANK AB	0,88%	2015-10-28	5 331 628		120 000	5 211 628
SBAB BANK AB	1,51%	2019-01-17		12 858 789	150 000	12 708 789
SBAB BANK AB	2,87%	2016-10-12	6 721 620		154 520	6 567 100
SBAB BANK AB	2,89%	2016-04-20	6 825 000		140 000	6 685 000
SBAB BANK AB	2,89%	2017-04-20	6 725 000		80 000	6 645 000
STATENS BOSTADS AB	1,53%		5 260 239	-5 199 739	60 500	
STATENS BOSTADS AB	1,60%	2016-01-13	7 716 994	-7 628 800	88 194	
			44 039 707	30 250	913 214	43 156 743

Not 14 Övriga skulder

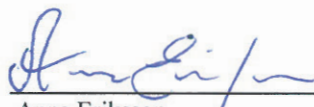
Medlemmarnas reparationsfonder	181 619	202 515
Skuld sociala avgifter och skatter	27 229	53 646
Avräkning hyror och avgifter	3 540	–
	212 388	256 162

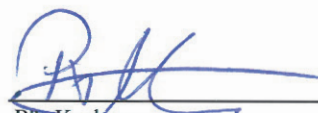
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	35 435	–
Upplupna räntekostnader	87 468	105 544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 311	161 687
Upplupna elkostnader	44 626	43 634
Upplupna vattenavgifter	47 528	47 866
Upplupna värmekostnader	72 961	76 397
Upplupna kostnader för renhållning	29 887	23 889
Upplupna styrelsearvoden	150 414	151 375
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	412 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 279 712	1 127 993
	1 850 342	2 151 335

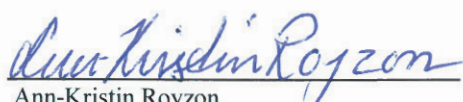
Karlshamn 2015-11-15

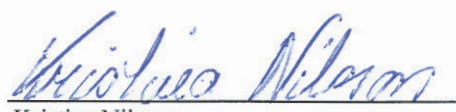

Per-Ola Mattsson

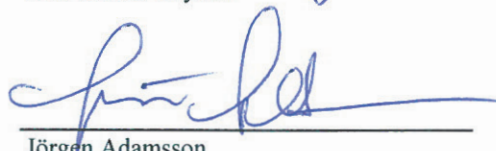

Anna Eriksson


Pär Karlsson


Hans Hedén


Ann-Kristin Royzon

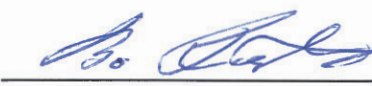

Kristina Nilsson


Jörgen Adamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2015

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Bo Rösler
Föreningsvald revisor


Ingmar Åkesson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11, org.nr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlskrona den 19/11 2015

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Föreningsvald revisor



Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF KARLSHAMNSHUS 11

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS
11 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