

Årsredovisning
för
RBF BÅSTADSHUS NR 6

716406-2536

Räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31

Styrelsen för RBF BÅSTADSHUS NR 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grustaget 3 i Båstad kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Mangårdsvägen i Båstad.

Styrelsen och revisorer

Ledamöter		Vald t.o.m årsstämman
Bertil Johansson	Ordförande	2015
Ingrid Gunnarsson		2015
Ulf Altinius		2016
Jonas Wennström		2015
Lennart Andersson		2016
Suppleanter		
Lennart Anderberg		2016
Else-Britt Persson		2016
Jonas Rundström		2016
Revisor		
Anders Callert		2015

Posten som föreningsrevisor är vakant.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid årets ingång bestod föreningen av 26 medlemmar, 2 medlemmar har lämnat föreningen och 1 medlem har tillkommit, vid årets utgång fanns därmed 25 medlemmar.

Lägenhetsfördelning

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>Garage</u>
5	10	6	22

Total bostadsarea: 1 871 kvm

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

LRF Konsult AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Underhåll och miljö

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 000 kr och planerat underhåll för 155 107 kr. Underhållskostnaderna specificeras under not 2 och 3 till resultaträkningen.

Föreningen har sprutat vissa tak med medel mot mossor och annan påväxt. På några fastigheter har vi bytt trävindskivor till underhållsfri plåt. Målning har skett på norra och östra fasaderna både av vitt och blått, fönster och dörrar. Förra årets påbörjade arbete med att rensa bort sly och förväxta buskar har fortsatt i år.

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 230 tkr för de närmaste åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittskostnad på 123 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 123 kr/kvm. För nästa år beräknas samma belopp att sättas av.

Nästa års planerade underhåll

1. Fortsatt målning av fasader både vitt och blått.
2. Fortsatt byte av trävindskivor till underhållsfri plåt.
3. Fortsatt uppröjning av sly och förväxta buskar.
4. Björkar och andra träd/buskar i rabatten framför 50 A+B skall bort och rabatten skall läggas igen och besås med gräs för enklare underhåll.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 november 2014. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Resultatet är som planerat mycket bra och vi har en stark ekonomi.

Vi har i stort följt vår budget.

Den ekonomiska utvecklingen för föreningen är bra och styrelsen har fastställt att ingen avgiftshöjning behöver ske för nästa år eller under lång tid framöver såvida inget oförutsett inträffar.

Styrelsen arbetar mycket med förebyggande underhåll och framförhållning för att inte ta på sig onödigt dyra och oplanerade kostnader.

Styrelsen skall under året arbeta för att ta bort Riksbyggen ur föreningsnamnet, Riksbyggens möjlighet att tillsätta ledamot och anpassa föreningen till de nya reglerna för andrahandsuthyrning m.m. samt att se över stadgarna i stort.

Ränteläget är mycket gynnsamt och föreningen har skrivit om några lån till en bättre ränta.

Möjligheterna är stora att vi kan göra ytterligare amorteringar.

Styrelsen är kompetent och har ett mycket bra samarbetsklimat.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 2%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 709 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna till bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (tkr)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Rörelsens intäkter	1 403	1 398	1 408	1 380	1 380
Årets resultat	282	197	50	-53	179
Resultat efter fondförändringar	206	125	54	-20	27
Balansomslutning	14 788	14 888	15 254	15 446	15 610
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	708	708	709	695	695
Driftskostnad, kr/kvm	184	166	179	217	218
Ränta, kr/kvm	136	193	202	198	198
Underhållsfond, kr/kvm	343	351	392	392	410
Lån kr/kvm	6 180	6 387	6 655	6 794	6 874
Genomsnittsränta (%)	2,21	3,01	3,03	2,92	2,88

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 030 401
Årets fondavsättning enligt stadgar	-230 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	155 107
årets vinst	281 835
	1 237 343
disponeras så att i ny räkning överföres	 1 237 343

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Årsavgifter och hyror	1	1 403 114	1 398 215
Övriga rörelseintäkter		24 112	0
		1 427 226	1 398 215
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-10 000	-31 860
Planerat underhåll	3	-155 107	-157 906
Fastighetsavgift/skatt		-144 822	-117 133
Driftskostnader	4	-344 933	-311 499
Övriga kostnader		-7 686	-7 510
Personalkostnader	5	-56 827	-59 155
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-182 849	-182 849
		-902 224	-867 912
Rörelseresultat		525 002	530 303
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 996	27 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-256 163	-360 747
		-243 167	-333 457
Resultat efter finansiella poster		281 835	196 846
Resultat före skatt		281 835	196 846
Årets resultat		281 835	196 846

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 687 785	13 820 565
Inventarier, verktyg och installationer	9	304 111	354 180
		13 991 896	14 174 745
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	0
Summa anläggningstillgångar		13 991 896	14 174 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar		2	5 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 801	15 274
		16 803	21 896
<i>Kassa och bank</i>		779 996	692 146
Summa omsättningstillgångar		796 799	714 042
SUMMA TILLGÅNGAR		14 788 695	14 888 787

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		929 000	929 000
Underhållsfond		875 638	800 746
		1 804 638	1 729 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		955 508	833 555
Årets resultat		281 835	196 846
		1 237 343	1 030 401
Summa eget kapital		3 041 981	2 760 147
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		11 563 884	11 950 284
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 992	28 927
Aktuella skatteskulder		37 917	10 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	122 921	139 034
Summa kortfristiga skulder		182 830	178 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 788 695	14 888 787
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 151 000	15 151 000
		15 151 000	15 151 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1
Byggnadsinventarier	6,67

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsföreningsränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 374 296 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetssavgift motsvarande, det lägsta av 1 210 kr per lägenhet eller 0,4% av taxerat värde på fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benäms som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar 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.

Pågående ombyggnad

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

2014-09-01 -2015-08-31

Intäkter	
Årsavgifter, bostäder	1 326 850
Hyror, garage	76 200

2013-09-01 -2014-08-31

Intäkter	
Årsavgifter, bostäder	1 325 413
Hyror, garage	75 600

Not 2 Reparationer

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Ventilation		3 495
Elinstallationer		3 353
Felsök elpanna		23 262
Övriga installationer	10 000	1 750
	10 000	31 860

Not 3 Planerat underhåll

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fasader	155 107	133 906
Övrigt		24 000
	155 107	157 906

Not 4 Driftskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fastighetsförsäkring	20 531	19 828
Arvode förvaltning	61 369	49 688
Kabel-TV	27 720	27 720
Revisionsarvode, externt	4 875	4 750
Möteskostnader	3 102	3 952
Fastighetsskötsel	98 609	59 481
Rabatt/Återbäring fr Riksbyggen		-500
Snöröjning	5 232	18 808
Statuskontroll	8 348	8 144
Förbrukningsmateriel	7 512	7 020
Vatten	48 184	71 306
El	11 458	11 280
Sophantering	47 991	30 022
	344 931	311 499

Not 5 Personalkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Löner och andra ersättningar		
Lön till fastighetsskötare	13 320	15 010
Styrelsearvode, fast	24 000	15 000
Styrelsearvode, sammanträde	7 200	17 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	444	222
	44 964	47 832
Sociala kostnader	10 519	11 322
	10 519	11 322
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 483	59 154

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Övriga ränteintäkter	577	27 291
	577	27 291

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Räntekostnader, fastighetslån	255 135	361 744
Övriga finansiella kostnader		0
	255 135	361 744

Not 8 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 278 022	13 278 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 278 022	13 278 022
Ingående avskrivningar	-2 007 457	-1 874 677
Årets avskrivningar	-132 780	-132 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 140 237	-2 007 457
Utgående redovisat värde	11 137 785	11 270 565
Taxeringsvärden byggnader	12 265 000	11 059 000
Taxeringsvärden mark	8 043 000	4 515 000
	20 308 000	15 574 000
Bokfört värde byggnader	11 403 345	11 403 345
Bokfört värde mark	2 550 000	2 550 000
	13 953 345	13 953 345

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	751 023	751 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 023	751 023
Ingående avskrivningar	-396 843	-346 774
Årets avskrivningar	-50 069	-50 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-446 912	-396 843
Utgående redovisat värde	304 111	354 180

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

303 kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden		151 500
Försäljningar/utrangeringar		-151 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Utgående redovisat värde		0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 914	8 462
Förutbetalda försäkringspremier	6 887	6 812
	16 801	15 274

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 000	800 746	833 555	196 846
Förändring underhållsfond			196 846	-196 846
Avsättning till underhållsfond		230 000	-230 000	
Uttag ur underhållsfond		-155 107	155 107	
Årets resultat				281 835
Belopp vid årets utgång	929 000	875 639	955 508	281 835

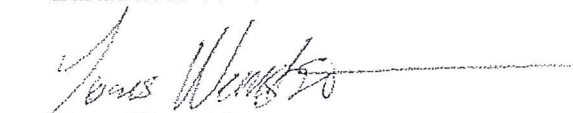
Not 13 Långfristiga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Förfaller 1 år efter balansdagen		
Fastighetslån	11 312 484	11 870 283
	11 312 484	11 870 283
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	10 306 884	10 784 683
	10 306 884	10 784 683

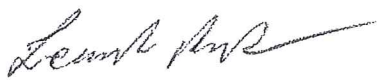
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna räntekostnader	6 069	10 518
Förutbetalda hyror och avgifter	116 851	116 851
	122 920	127 369

Båstad 2015-10-25


Jonas Wennström

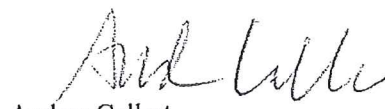

Ingrid Gunnarsson


Lennart Andersson


Bertil Johansson


Ulf Alfinius

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-10-28


Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Båstadshus
nr 6, org.nr. 716406-2536

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RB Brf Båstadshus nr 6 för år 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 min revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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 jag 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 bolagets 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Båstadshus nr 6 för år 2014-09-01-2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Båstad den 2015

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR