

Årsredovisning

**RKHF MUNKFORS
ÄLDREBOSTÄDER
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769622-3846**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RKHF MUNKFORS
ÄLDREBOSTÄDER 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

Kommunfullmäktige beslutade 2010-09-21 att tillsammans med Riksbyggen bilda en kooperativ hyresgästförening med namnet Riksbyggens kooperativa hyresförening Munkfors äldrebooster.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Munkfors 9:6 (Tallåsen), Munkfors 8:2 (Björkdungen) och Munkfors 9:43 (Björkbacken) i Munkfors kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 98 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Adresserna är Tallåsvägen 5, 6 och 10 i Munkfors. Fastigheten Solåsen, Tallåsvägen 8 är rivet.

Yta Björkbacken, Tallåsvägen 6	5 892 m ²
Yta Tallåsen, Tallåsvägen 10	3 283 m ²
Yta Björkdungen, Tallåsvägen 5	2 550 m ²
Årets taxeringsvärde	7 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 045 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 051 tkr och planerat underhåll för 1 824 tkr.

Underhållsplan

Underhållsplaner har under verksamhetsåret tagits fram för alla enheter. Utifrån dessa underhållsplaner har man sedan gjort en planering de närmaste 5 år där man kommer att utföra planerat underhåll till en kostnad av ca 2 miljoner kronor per år.

Utfört underhåll Tallåsen

Utbyte/renovering av hissar. Ombyggnad av inkommande elcentral och montering av undermätare till alla lägenheter. Belysning och undertak utbytt.

Utfört underhåll Björkbacken

Tvättmaskin, fjärrvärmecentral och värmeväxlare samt belysning i hisshallar och entré utbytta.

Utfört underhåll Björkdungen

Inget planerat underhåll har genomförts detta verksamhetsår.

Riksbyggens kontor i Karlstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *pd*

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Schindlers Hiss	Hissar
Siemens	Brandlarm

Efter den senaste stämman 2015-05-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Eric Henriksson	Ordförande	Stämman	2016
Björn Fogelberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Kjell Handfast	Ledamot	Stämman	2016
Nina Tåhlin	Ledamot	Stämman	2016
Barbro Strandell	Ledamot	Stämman	2016
Rebecka Kervestig	Ledamot	Stämman	2016
Jonas Ekstam	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Mathias Lindqvist	Stämman	2016
Anna Grenholm	Stämman	2016
Jan-Olof Appel	Stämman	2016
Inger Sjöström	Stämman	2016
Lars Lidén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Stämman
Pauli Björklund	Stämman

Revisorssuppleanter

Sigurd Svensson	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Rebecka Kervestig	Sammanställande	Stämman
Björn Fogelberg		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för året är lägre än tidigare år vilket beror på att man genomfört mer planerat underhåll under verksamhetsåret.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -283 158 kr. I en kooperativ hyresrättsförening 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 615 440 kr. *PR*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad

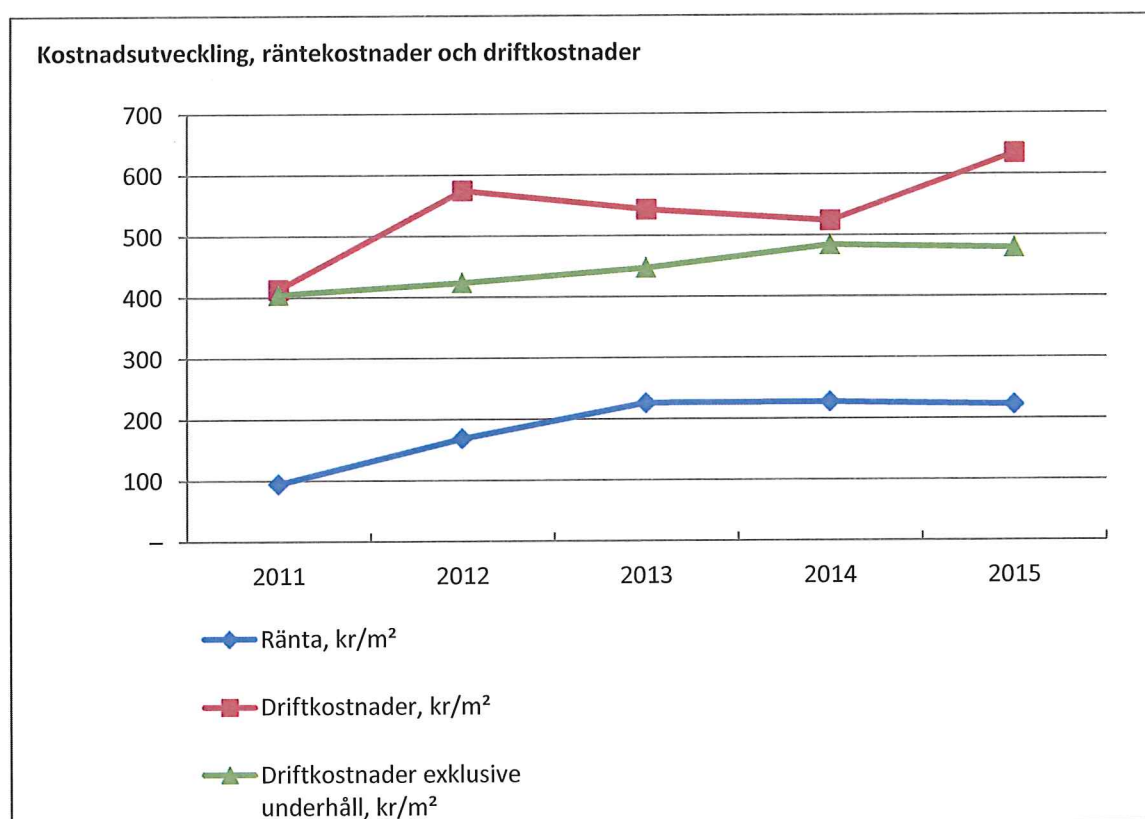
Tallåsvägen 10 36,88%

Tallåsvägen 6 64,61%

Tallåsvägen 5 22,82%

I resultatet ingår avskrivningar med 1 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 311 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 612	11 497	10 083	10 564	8 650
Årets resultat	- 283	898	- 546	388	1 738
Resultat före avskrivningar	1 311	2 481	803	1 373	2 428
Resultat före avskrivning men efter avsättning	386	1 556	- 122	1 373	2 428
Avsättning till underhållsfond kr/m²	79	79	79	—	—
Balansomslutning	94 205	96 663	100 263	98 697	65 460
Soliditet	2%	3%	2%	2%	3%
Likviditet	394%	192%	202%	483%	258%
Driftkostnader, kr/m²	634	524	543	574	413
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	479	484	447	423	404
Ränta, kr/m²	222	227	225	168	94

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. *PR*

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 277 413
Årets resultat före fondförändring	-283 157
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 823 598</u>
Summa överskott	1 892 854

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning 1 892 854

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med PR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	11 611 956	11 496 996
Övriga rörelseintäkter	2	7	3
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 611 963	11 496 999
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-7 699 478	-6 394 456
Personalkostnader	5	- 10 159	- 8 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 593 896	-1 583 216
Summa rörelsekostnader		-9 303 533	-7 986 570
Rörelseresultat		2 308 430	3 510 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 247	46 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 600 834	-2 658 996
Summa finansiella poster		-2 591 587	-2 612 304
Resultat efter finansiella poster		- 283 157	898 126
Årets resultat	17	- 283 157	898 126

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	87 432 230	88 866 451
Inventarier, verktyg och installationer	10	638 213	622 503
Summa materiella anläggningstillgångar		88 070 443	89 488 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		88 075 443	89 493 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	—	3 129 000
Övriga fordringar	13	142 993	128 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 571	474 184
Summa kortfristiga fordringar		238 564	3 731 711
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 000 000	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	891 358	3 437 066
Summa kassa och bank		891 358	3 437 066
Summa omsättningstillgångar		6 129 922	7 168 777
SUMMA TILLGÅNGAR		94 205 365	96 662 731

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 500	9 500
Fond för yttre underhåll		301 979	1 200 577
Summa bundet eget kapital		311 479	1 210 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 176 011	379 288
Årets resultat		- 283 157	898 126
Summa fritt eget kapital		1 892 854	1 277 413
Summa eget kapital		2 204 333	2 487 490

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	90 445 000	90 445 000
Summa långfristiga skulder		90 445 000	90 445 000

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	604 373	417 034
Skatteskulder	20	67 666	67 666
Övriga skulder	21	—	2 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	883 993	3 242 787
Summa kortfristiga skulder		1 556 032	3 730 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 205 365	96 662 731
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		0	0
Summa ställda säkerheter		0	0

Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>pe</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50-75
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Hyror, bostäder	6 466 224	6 402 204
Hyror, lokaler	5 145 732	5 094 792
	<u>11 611 956</u>	<u>11 496 996</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	<u>7</u>	<u>3</u>
	7	3

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 051 167	1 121 613
Underhåll	1 823 598	469 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 833	79 209
Försäkringspremier	53 536	17 553
Kabel- och digital-TV	97 692	87 064
Fastighetsskötsel	1 203 520	1 168 948
Systematiskt brandskyddsarbete	5 413	—
Städning gemensamma utrymmen	564 630	602 733
Obligatoriska besiktningar	31 282	110 725
Bevakningskostnader	58 093	73 687
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 523	8 291
Förbrukningsmateriel	—	5 886
Vatten	286 600	282 592
El	760 902	712 142
Uppvärmning	1 139 599	1 046 582
Sophantering och återvinning	<u>316 995</u>	<u>355 888</u>
	7 435 383	6 142 681

PR

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	251 351	241 228
Juridiska kostnader	–	330
Arvode, yrkesrevisorer	9 515	9 216
Möteskostnader	1 829	–
Övriga förvaltningskostnader	1 066	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	334	1 000
	<u>264 095</u>	<u>251 775</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	9 057	7 796
Summa	<u>10 057</u>	<u>8 796</u>
Sociala kostnader	102	102
	<u>10 159</u>	<u>8 898</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 522 501	1 511 821
Markanläggningar	71 395	71 395
	<u>1 593 896</u>	<u>1 583 216</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	3 737
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 877	14 660
Övriga ränteintäkter	370	28 295
	<u>9 247</u>	<u>46 692</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 600 834	2 658 996
	<u>2 600 834</u>	<u>2 658 996</u>

PB

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	88 601 418	89 239 707
Mark	3 263 282	3 263 282
Markanläggning	1 427 893	1 427 893
	<u>93 292 593</u>	<u>93 930 882</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	—	1 843 877
Anslutningsavgifter	68 574	—
	<u>68 574</u>	<u>1 843 877</u>
Avgår byggmoms	—	-2 482 166
Summa anskaffningsvärden	<u>93 361 167</u>	<u>93 292 593</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 283 352	-2 851 952
Markanläggningar	- 142 790	- 71 395
	<u>-4 426 142</u>	<u>-2 923 347</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 431 400	-1 431 400
Årets avskrivning markanläggningar	- 71 395	- 71 395
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 928 937</u>	<u>-4 426 142</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>87 432 230</u>	<u>88 866 451</u>
Varav		
Byggnader	82 886 666	84 318 066
Mark	3 263 282	3 263 282
Anslutningsavgifter	68 574	—
Markanläggningar	1 213 708	1 285 103
Taxeringsvärden		
bostäder	5 231 000	5 231 000
lokaler	1 814 000	1 814 000
Totalt taxeringsvärde	<u>7 045 000</u>	<u>7 045 000</u>

PE

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	804 210	804 210
	804 210	804 210
Årets anskaffningar		
Installationer	106 812	–
	106 812	–
Summa anskaffningsvärden	911 022	804 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 181 707	- 101 286
Årets avskrivningar		
Installationer	- 91 102	- 80 421
	- 272 809	- 181 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	638 213	622 503
Varav		
Installationer	638 213	622 503

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	–	3 129 000
	–	3 129 000

Not 13 Övriga fordringar

Moms	47 929	–
Skattekonto	95 064	128 527
	142 993	128 527

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	36 861	35 105
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 572	14 523
Övriga förutbetalda kostnader	29 238	418 000
Övriga periodiserade kostnader	14 901	6 555
	95 571	474 184

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				5 000 000	—
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	5 000 000	0,20	2016-01-04	<u>5 000 000</u>	—

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	891 358	3 437 066
	<u>891 358</u>	<u>3 437 066</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 500	1 200 577	379 288	898 126
Disposition enl. årsstämmobeslut			898 126	- 898 126
Reservering underhållsfond		925 000	- 925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 823 598	1 823 598	
Årets resultat				- 283 157
Vid årets slut	9 500	301 979	2 176 011	- 283 157

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -283 158 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 615 440 kr.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	90 445 000	90 445 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>90 445 000</u>	<u>90 445 000</u>

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	604 373	417 034
	<u>604 373</u>	<u>417 034</u>

PR

2015-12-31 2014-12-31

Not 20 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	67 666	67 666
	<u>67 666</u>	<u>67 666</u>

Not 21 Övriga skulder

Skuld för moms	—	2 753
	<u>—</u>	<u>2 753</u>

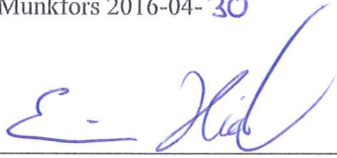
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	564 183	250 441
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 980	—
Upplupna elkostnader	79 373	73 706
Upplupna värmekostnader	115 563	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 894	15 651
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	—	2 902 989
	<u>883 993</u>	<u>3 242 787</u> <i>PR</i>

2015-12-31

2014-12-31

Munkfors 2016-04-30



Eric Henriksson



Björn Fogelberg

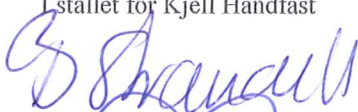


Mathias Lindqvist

I stället för Kjell Handfast



Nina Tåhlin

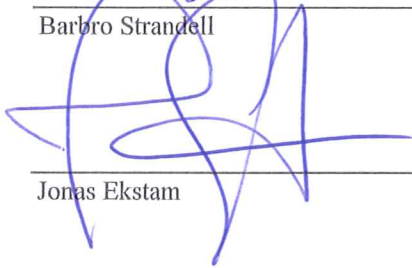


Barbro Strandell



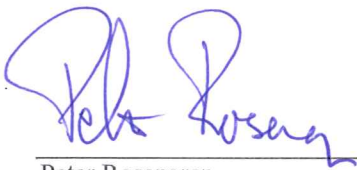
Anna Grenholm

I stället för Rebecka Kervestig

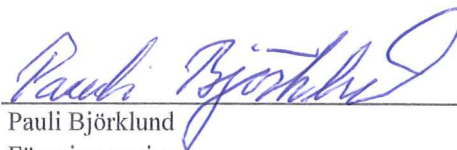


Jonas Ekstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5-2016



Peter Rosengren
Aktoriserad revisor
KPMG AB



Pauli Björklund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder, org. nr 769622-3846

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder 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.

Revisorns 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 Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäders 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 Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

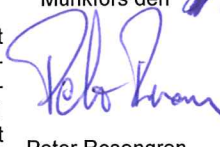
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

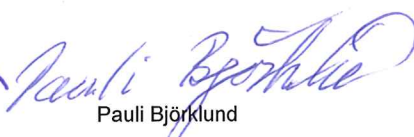
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Munkfors den

2015-16

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Pauli Björklund

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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 i 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.

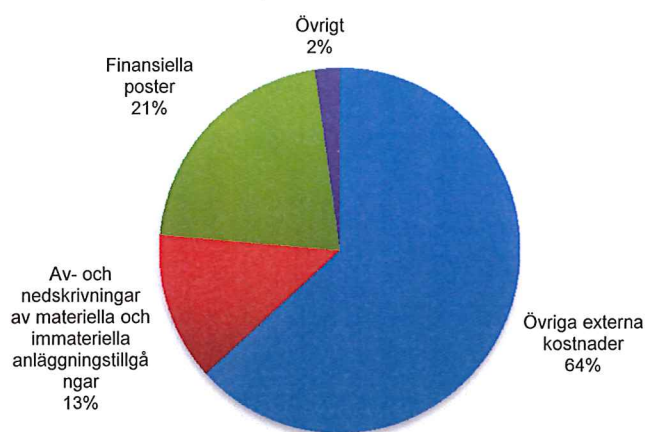
Årsredovisning

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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Övriga externa kostnader	7 699 478	6 394 456
Personalkostnader	10 159	8 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 593 896	1 583 216
Finansiella poster	2 591 587	2 612 304
Summa kostnader	11 895 120	10 598 874

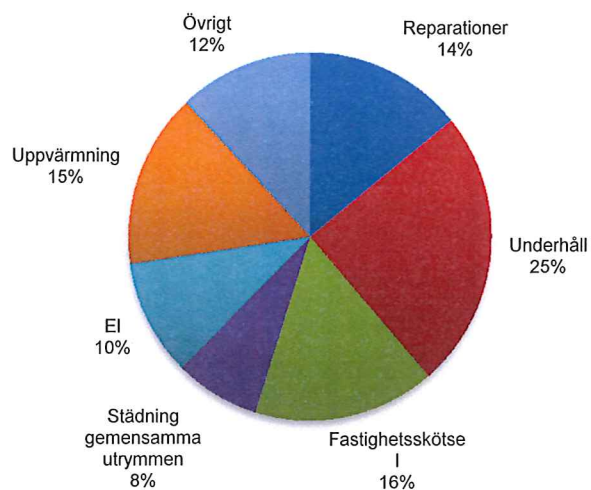


driftkostnadsfördelning

2015

2014

Reparationer	1 051 167	1 121 613
Underhåll	1 823 598	469 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 833	79 209
Försäkringspremier	53 536	17 553
Kabel- och digital-TV	97 692	87 064
Fastighetsskötsel	1 203 520	1 168 948
Systematiskt brandskyddsarbete	5 413	0
Städning gemensamma utrymmen	564 630	602 733
Obligatoriska besiktningar	31 282	110 725
Bevakningskostnader	58 093	73 687
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 523	8 291
Förbrukningsmateriel	0	5 886
Vatten	286 600	282 592
El	760 902	712 142
Uppvärmning	1 139 599	1 046 582
Sophantering och återvinning	316 995	355 888
Summa driftkostnader	7 435 383	6 142 681



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	3770	3770
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	279	298
Underhåll	484	125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	21
Försäkringspremier	14	5
Kabel- och digital-TV	26	23
Fastighetsskötsel	319	310
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	150	160
Obligatoriska besiktningar	8	29
Bevakningskostnader	15	20
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	2
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	76	75
El	202	189
Uppvärmning	302	278
Sophantering och återvinning	84	94
Summa driftkostnader	1 972	1 629

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RKHF MUNKFORS
ÄLDREBOSTÄDER i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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