
Årsredovisning

RBF ÅBYHUS 1
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 725000-3527

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 Riksbyggens
Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Lars Andersson	Ordförande	Stämman	2014
Britt Wiesner	Vice ordförande	Stämman	2014
Agneta Edberg	Sekreterare	Stämman	2015
Rosita Filipsson	Ledamot	Stämman	2015
Mats Fredriksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Harry Jessen		Stämman	2014
Lennart Berlin		Stämman	2015
Ulla-Britt Skärstrand		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Lars Andersson och Britt Wiesner samt suppleanten Harry Jessen.

Ordinarie revisorer

Oskar Vahter		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Rune Hildebrand		Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Sven-Åke Hjort (sammankallande)		Stämman
Gun Flärdh		Stämman

Studieorganisatör

Lennart Berlin	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:220 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 92 lägenheter uppförda. Dessutom uthyrs inom föreningen tre lokaler, ett varmgarage, 58 p-platser med eluttag, 10 p-platser med eluttag under tak, fem p-platser utan eluttag samt två förråd. Byggnaderna är uppförda 1966-1967. Fastighetens adress är Katrineholmsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och Nyköpingsvägen 31 i Åby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	18	36	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Varmgarage	P-platser	Cykelförråd
3	1	73	2

Total bostadsarea: 6 522 m²

Total lokalarea: 111 m²

Årets taxeringsvärde 25 281 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 281 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 224 tkr och planerat underhåll för 350 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 935 tkr för de närmaste fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 187 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 624 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

Utfört underhåll/standardförb.	År	Kommentar
Balkongrenovering	2010	Till en total kostnad av 6 386 tkr
Anslutningsavgifter	2013	Till en total kostnad av 109 tkr
Entrépartier	2014	Till en total kostnad av 269 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2015	Beräknad kostnad 2 880 tkr
Stambyte	2017	

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiva avskrivningsplaner. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

I samband med att K2-regelverket börjar tillämpas 2014/2015 beräknas att avskrivningarna kommer att uppgå till 596 tkr, detta under förutsättning att några avskrivningsbara anläggningar inte tillkommer under 2014/2015, vilket detta belopp kan jämföras med 2013/2014 då avskrivningarna uppgick till 515 tkr. Någon effekt på ingående eget kapital 2014/2015 uppkommer inte eftersom K2-regelverket inte innebär att någon omräkning ska ske av ingående balansen och inte heller av jämförelseåret.

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 november 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

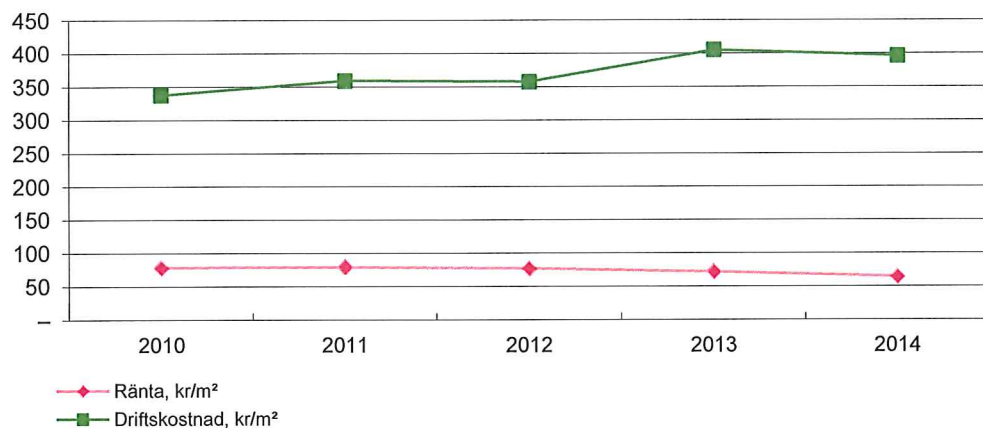
Antal medlemmar: 121 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget är 122 tkr bättre. Det finns kostnader som har blivit högre än beräknat och det finns även kostnader som har blivit lägre än beräknat i budget. När det gäller högre kostnader kan bl.a. nämnas reparationer, snö- och halkbekämpning samt kostnaden för vatten. När det gäller lägre kostnader jämfört mot budget kan nämnas Tv-telefoni-bredband, el, värme och räntekostnader samt högre ränteintäkter.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Åbyhus nr 1 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 616	4 633	4 361	4 352	4 266
Årets resultat	427	375	636	658	- 1 291
Resultat efter fondförändringar	153	- 65	12	34	56
Balansomslutning	17 394	17 264	17 212	16 843	16 488
Soliditet	33%	30%	28%	25%	19%
Likviditet	438%	432%	378%	327%	275%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	668	652	652	639
Drifstkostnad, kr/m²	396	405	358	359	338
Ränta, kr/m²	64	72	77	79	78
Underhållsfond, kr/m²	650	608	542	448	354
Lån, kr/m²	1 589	1 643	1 686	1 732	1 785

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna utgått med i genomsnitt 685 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hissar
AB Sappa	Tv, telefoni, bredband
B2 Bredband AB	Tv, telefoni, bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	551 377
Årets resultat före fondförändring	426 558
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-624 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	350 296
Summa överskott	704 230

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	504 230

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 585 182	4 470 505
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 458	- 19 868
Bränsleavgifter		429	429
Övriga förvaltningsintäkter	3	37 428	181 087
		<u>4 615 580</u>	<u>4 632 153</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 224 303	- 316 788
Planerat underhåll	5	- 350 296	- 184 428
Fastighetsavgift/skatt		- 76 173	- 76 645
Driftkostnader	6	-2 627 362	-2 685 857
Övriga kostnader	7	- 10 845	- 45 412
Personalkostnader	8	- 70 558	- 79 043
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 514 642	- 505 230
		<u>-3 874 179</u>	<u>-3 893 403</u>
Rörelseresultat		741 402	738 750
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	111 116	112 097
Räntekostnader och liknande poster	11	- 425 960	- 476 102
		<u>- 314 844</u>	<u>- 364 005</u>
Årets resultat		426 558	374 746
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 624 000	- 624 000
Ianspråktagande av underhållsfond		350 296	184 428
Resultat efter fondförändring		152 854	- 64 826

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	10 583 622	11 098 264
Inventarier	13	—	—
		<u>10 583 622</u>	<u>11 098 264</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	92 000	92 000
Summa anläggningstillgångar		10 675 622	11 190 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	300
Skattefordringar		—	28 073
Övriga fordringar	15	660	436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	330 916	341 253
		<u>331 576</u>	<u>370 062</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 400 000	4 500 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>986 681</u>	<u>1 203 518</u>
Summa omsättningstillgångar		6 718 257	6 073 580
SUMMA TILLGÅNGAR		17 393 879	17 263 844

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		659 922	659 922
Underhållsfond		4 309 170	4 035 466
		<u>4 969 092</u>	<u>4 695 388</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		551 377	616 203
Årets resultat		426 557	374 746
Avsättning till underhållsfond		- 624 000	- 624 000
Ianspråktagande av underhållsfond		350 296	184 428
		<u>704 230</u>	<u>551 377</u>
Summa eget kapital		5 673 322	5 246 765
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	10 187 534	10 609 578
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	355 000	288 000
Leverantörsskulder		439 330	408 392
Skatteskulder		4 353	—
Medlemmarnas reparationsfonder		260 114	262 199
Övriga kortfristiga skulder		300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	473 926	448 610
		<u>1 533 023</u>	<u>1 407 501</u>
Summa skulder		11 720 557	12 017 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 393 879	17 263 844
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 612 000	15 612 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 10 558 775 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2026
<i>Standardförbättringar</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Progressiv	30	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Sattelitmottagare	Linjär	10	2013
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2022
<i>Inventarier</i>			
Bord och stolar	Linjär	5	2007

Med anledning av nytt regelverk K2 som ska tillämpas nästa år kommer samtliga avskrivningsplaner att ändras från progressiva planer till linjära planer.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 467 252	4 358 295
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 35 666	- 35 666
Hyror, lokaler	11 526	11 076
Hyror, garage	2 400	2 400
Hyror, p-platser	139 670	134 400
	<u>4 585 182</u>	<u>4 470 505</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 10 905
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 658	- 8 963
	<u>- 7 458</u>	<u>- 19 868</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Återvunna fordringar	32 548	—
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	—	178 887
Inkassointäkter	3 380	—
Övriga rörelseintäkter	1 500	2 200
	<u>37 428</u>	<u>181 087</u>

Not 4 Reparationer

Material markytor	170	—
Bostäder	1 126	5 163
Vattenskador	—	1 306
Lokaler	—	238
Tvättstugor	3 756	10 529
Gemensamma utrymmen	29 435	1 351
Vatten/Avlopp	10 070	16 176
Värme	9 637	1 242
Ventilation	5 884	798
Elinstallationer	17 656	23 423

Forts not 4

Tele/TV/Porttelefon	—	12 027
Hissar	64 601	217 252
Låssystem	3 312	4 669
Huskropp	36 662	838
Gårdar och grönanläggningar	30 086	17 626
Garage och parkeringsplatser	11 908	4 150
	<u>224 303</u>	<u>316 788</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	81 434	—
Enrépartier	268 862	—
Gårdar och grönanläggningar	—	184 428
	<u>350 296</u>	<u>184 428</u>

Not 6 Driftkostnader

Välgavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	70 959	70 099
Förvaltningsarvode	1 010 941	985 530
Tv, telefoni, bredband	104 678	135 591
Juridiska kostnader	2 925	2 814
Arvode, yrkesrevisorer	13 625	13 625
Möteskostnader	5 180	5 703
Övriga förvaltningskostnader	11 091	4 966
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 200	- 16 300
Obligatoriska besiktningar	28 709	28 996
Snö- och halkbekämpning	34 919	28 817
Förbrukningsmateriel	3 206	—
Vatten	296 170	232 373
El	218 087	230 816
Uppvärmning	698 046	830 731
Sophantering och återvinning	108 906	98 977
	<u>2 627 362</u>	<u>2 685 857</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 430	3 975
Kontorsmateriel	—	2 028
Telefon och porto	2 235	1 980
Befarade förluster hyror/avgifter	—	32 549
Medlems- och föreningsavgifter	6 900	4 600
Bankkostnader	280	280
	<u>10 845</u>	<u>45 412</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	55 280	59 680
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 360	620
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>58 640</u>	<u>62 300</u>
Sociala kostnader	11 918	16 743
	<u>70 558</u>	<u>79 043</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	160 329	156 709
Standardförbättringar	343 367	326 451
Anslutningsavgifter	10 946	22 070
	<u>514 642</u>	<u>505 230</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	887	1 008
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	101 541	103 199
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	352
Övriga ränteintäkter	8 688	7 538
	<u>111 116</u>	<u>112 097</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	425 960	476 102
-------------------------------	---------	---------

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Standardförbättringar	11 585 753	11 585 753
Summa anskaffningsvärden	<u>18 973 431</u>	<u>18 973 431</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 567 904	-4 411 195
Anslutningsavgifter	-122 159	-100 089
Standardförbättringar	-3 185 104	-2 858 653
	<u>-7 875 168</u>	<u>-7 369 938</u>

Årets avskrivning byggnader	-160 329	-156 709
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-10 946	-22 070
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 367	-326 451
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 389 810</u>	<u>-7 875 168</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	2 238 767	2 399 096
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	87 573	98 519
Standardförbättringar	8 057 282	8 400 649

Taxeringsvärden

bostäder	25 200 000	25 200 000
lokaler	81 000	81 000
Totalt taxeringsvärde	<u>25 281 000</u>	<u>25 281 000</u>
varav byggnader	20 037 000	20 037 000

Not 13 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	28 319	28 319
Summa anskaffningsvärden	28 319	28 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 28 319	- 28 319
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 28 319	- 28 319
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

184 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	92 000	92 000
--	--------	--------

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	660	436
-------------	-----	-----

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 278	7 425
Förutbetalda försäkringspremier	35 477	35 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 135	250 336
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 466	18 358
Övriga förutbetalda kostnader	—	13 092
Övrigt	16 560	16 560
	330 916	341 253

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 400 000	4 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 400 000	1,55	2014-09-09

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	659 922	4 035 466	176 631	374 746
Disposition enl årsstämmobeslut			374 746	- 374 746
Avsättning till underhållsfond		624 000	- 624 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 350 296	350 296	
Årets resultat				426 557
Vid årets slut	659 922	4 309 170	277 673	426 557

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	10 542 534	10 897 578
Avgår nästa års amortering	- 355 000	- 288 000
Skuld vid årets slut	10 187 534	10 609 578

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,97%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,43%	2017-04-30	223 948	24 884	199 064
STADSHYPOTEK	2,71%	2016-04-30	529 580	52 960	476 620
STADSHYPOTEK	2,99%	2016-12-01	2 429 112	53 980	2 375 132
STADSHYPOTEK	3,19%	2015-09-30	1 236 750	76 500	1 160 250
STADSHYPOTEK	4,11%	2016-09-01	2 157 280	66 720	2 090 560
STATENS BOSTADS AB	3,54%	2017-06-15	1 600 000	80 000	1 520 000
STATENS BOSTADS AB	3,84%	2015-08-20	2 160 366		2 160 366
SWEDBANK HYPOTEK	3,36%	2014-06-25	560 542		560 542
			10 897 578	355 044	10 542 534

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 355 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 420 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 767 534 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 100	7 600
Upplupna räntekostnader	34 931	41 179
Upplupna elkostnader	14 562	16 369
Upplupna värmekostnader	17 759	13 658
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	25 280	23 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	18 934
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 294	315 670
	473 926	448 610

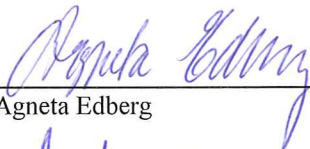
Norrköping 2014-09-09



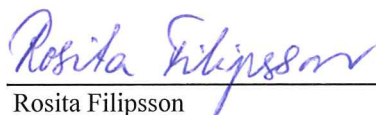
Lars Andersson



Britt Wiesner



Agneta Edberg

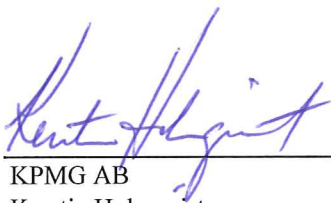


Rosita Filipsson



Mats Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014- *09-12*



KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Oskar Vahter
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1, org. nr 725000-3527

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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 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 Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2014 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 Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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 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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Norrköping den 12 september 2014

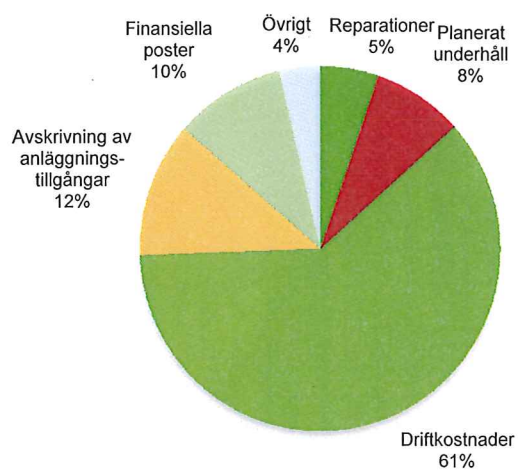
KPMG AB


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

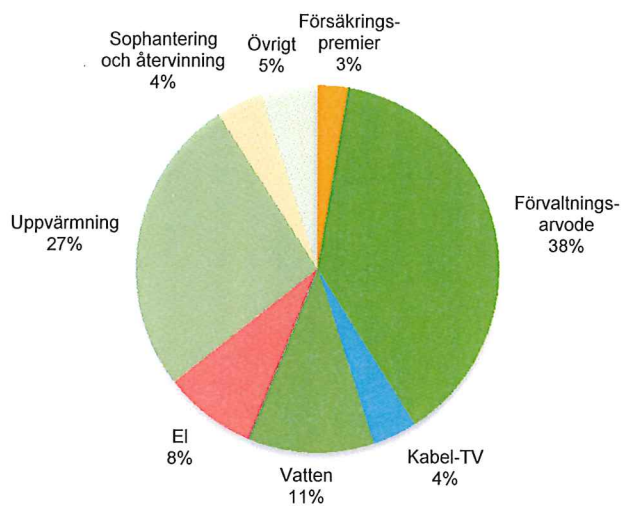

Oskar Vahter

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	224 303	316 788
Planerat underhåll	350 296	184 428
Fastighetsavgift/skatt	76 173	76 645
Driftkostnader	2 627 362	2 685 857
Övriga kostnader	10 845	45 412
Personalkostnader	70 558	79 043
Avskrivning av anläggningstillgångar	514 642	505 230
Jämförelsestörande poster	0	1 113
Finansiella poster	425 960	476 102
Summa kostnader	4 300 139	4 370 618



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Vägavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	70 959	70 099
Förvaltningsarvode	1 010 941	985 530
Kabel-TV	104 678	135 591
Juridiska kostnader	2 925	2 814
Arvode, yrkesrevisorer	13 625	13 625
Möteskostnader	5 180	5 703
Övriga förvaltningskostnader	11 091	4 966
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 200	- 16 300
Obligatoriska besiktningar	28 709	28 996
Snö- och halkbekämpning	34 919	28 817
Förbrukningsmateriel	3 206	0
Vatten	296 170	232 373
El	218 087	230 816
Uppvärmning	698 046	830 731
Sophantering och återvinning	108 906	98 977
Summa driftkostnader	2 627 362	2 685 857



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6522

6522

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	5	5
Försäkringspremier	11	11
Förvaltningsarvode	155	151
Kabel-TV	16	21
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	4	4
Snö- och halkbekämpning	5	4
Vatten	45	36
El	33	35
Uppvärmning	107	127
Sophantering och återvinning	17	15
Summa driftkostnader	403	412