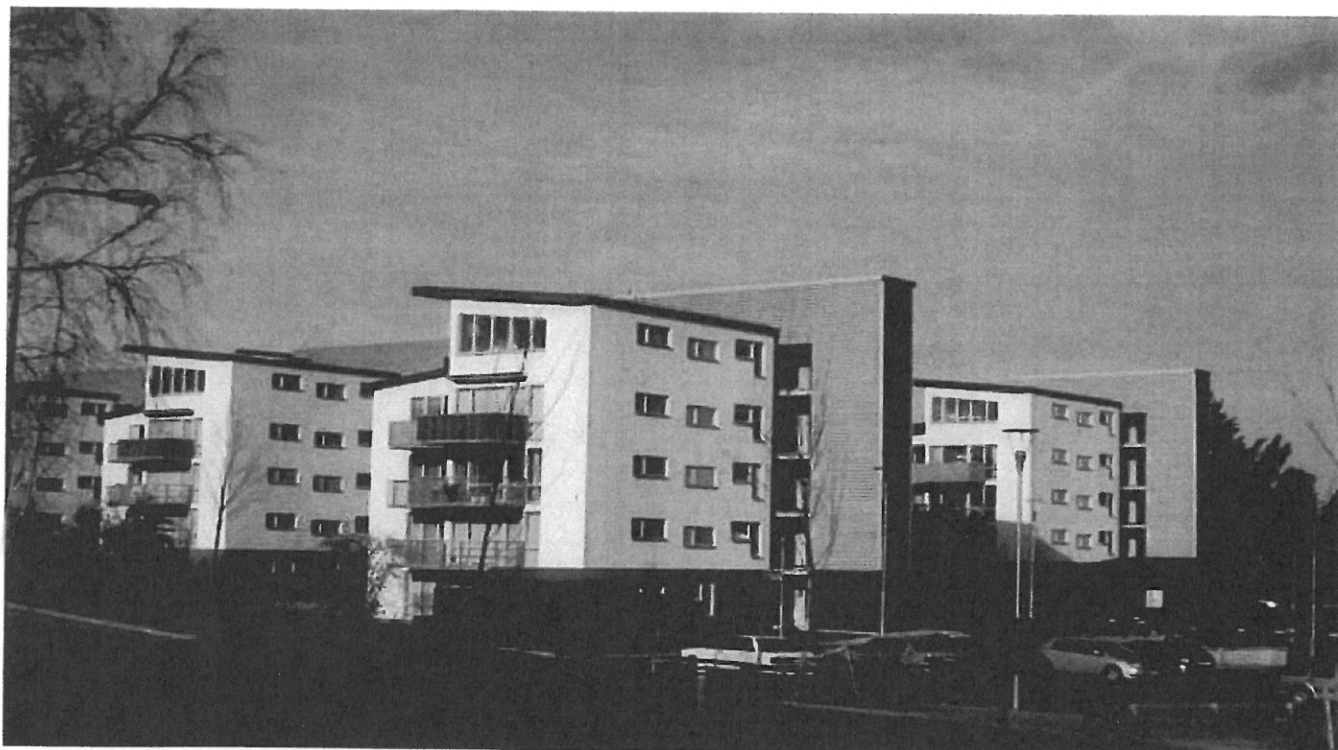

Årsredovisning

**RIKSBYGGENS
BRF ÄNGSSÄTRA
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716422-1785**

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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
BRF ÄNGSSÄTRA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Eva-Lena Kreivi
Sven-Erik Alvé
Johan Söderlind
Ann Karlsson
Göran Jönsson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman Avgång April-2013
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Anders Axling
Caroline Andersson
John Tingström
Veine Jarehem
David Isaksson

Stämman
Stämman Avgång Mars 2013
Stämman
Stämman
Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Eva-Lena Kreivi, Sven-Erik Alvé och Johan Söderlind samt suppleanterna Anders Axling och John Tingström. Det behövs även ett fyllnadsval för Caroline Andersson.

Ordinarie revisorer

Senad Redzic
KPMG AB, Maria Elias

Föreningsrevisor
Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Jesper Eriksson
KPMG AB

Föreningsrevisor
Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Valberedning

Yvonne Wentzell
Peter Kjellvås

Sammanställande

Stämman
Stämman

Firmateckning

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

RE S

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolargossen 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Hovstagränd 3- 13 i Hagsätra.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
13	10	51	12

Dessutom tillkommer:

P-platser
60

Total tomtarea:	8 589 kvm
Total bostadsarea:	6 008 kvm

Årets taxeringsvärde	100 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr. Kostnaden specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

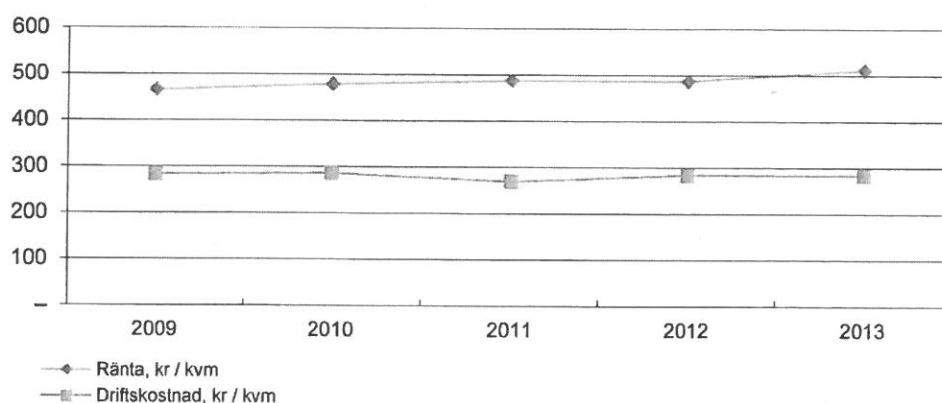
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

MS

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ängssättras 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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 930	4 703	4 680	4 610	4 737
Årets resultat	- 167	- 66	21	133	485
Resultat efter fondförändringar	- 267	- 216	- 90	8	235
Balansomslutning	169 722	170 255	170 120	170 180	169 942
Soliditet %	60%	60%	60%	60%	60%
Likviditet %	188%	134%	252%	233%	231%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	766	752	749	737	723
Drifstkostnad, kr / kvm	284	284	270	287	284
Ränta, kr / kvm	511	487	487	479	466
Underhållsfond, kr / kvm	150	133	108	89	69
Lån, kr / kvm	11 094	11 162	11 166	11 170	11 175

Årsavgiftsnivå, driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3,5%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 766 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Telefoni/Bredband
Fortum	Fjärrvärme/el
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
RagnSells	Returmera, ett återvinningssystem
Stockholm Vatten	Vatten
Peter Kjellvås Transport	Snöröjning
Kone	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-48 474
Årets resultat före fondförändring	-166 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-315 090

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-315 090

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

RES

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 783 017	4 702 836
Övriga förvaltningsintäkter	2	147 228	320
		<u>4 930 245</u>	<u>4 703 156</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 136 689	- 104 900
Fastighetsavgift/skatt		- 52 030	0
Driftkostnader	4	-1 706 012	-1 707 738
Övriga kostnader	5	- 16 447	- 48 923
Personalkostnader	6	- 12 275	- 934
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 133 811	- 118 943
		<u>-2 057 264</u>	<u>-1 981 438</u>
Rörelseresultat		2 872 981	2 721 718
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 526	4 300
Ränteintäkter och liknande poster	8	26 798	35 719
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	63 072
Räntekostnader och liknande poster	9	-3 069 922	-2 925 582
		<u>-3 039 597</u>	<u>-2 822 491</u>
Resultat efter finansiella poster		- 166 616	- 100 773
 Inkomstskatt		 0	 35 109
Årets resultat		- 166 616	- 65 664
 Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		- 266 616	- 215 664

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	167 447 534	167 581 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		167 490 534	167 624 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	2 220	0
Övriga fordringar	13	74 831	74 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 002	87 639
		174 053	162 087
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	900 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		640 917	434 011
Avräkning med Swedbank		511 707	1 029 307
		1 157 624	1 468 319
Summa omsättningstillgångar		2 231 677	2 630 406
SUMMA TILLGÅNGAR		169 722 211	170 254 751

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		101 300 000	101 300 000
Underhållsfond		898 456	798 456
		<u>102 198 456</u>	<u>102 098 456</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 48 474	167 190
Årets resultat		- 166 616	- 65 664
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 150 000
		<u>- 315 090</u>	<u>- 48 474</u>
Summa eget kapital		101 883 366	102 049 982
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	66 649 859	66 238 408
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	0	822 902
Leverantörsskulder		50 748	68 606
Skatteskulder		52 030	0
Övriga kortfristiga skulder	18	191 597	304 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	894 611	770 518
		<u>1 188 986</u>	<u>1 966 360</u>
Summa skulder		67 838 845	68 204 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 722 211	170 254 751
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		67 193 000	67 193 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % 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.

ME S

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	138	2145
Avskrivningen sker med en årlig höjning på 0,01% av anskaffningsvärdet, år 2013 sker avskrivningen med 0,09%.			

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 599 468	4 519 296
Hyror, p-platser	183 549	183 540
	<u>4 783 017</u>	<u>4 702 836</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning efter garantibesiktning	129 511	0
Inkassointäkter	1 955	320
Övriga rörelseintäkter	15 762	0
	<u>147 228</u>	<u>320</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	5 642
Vattenskador	58 321	0
Tvättstugor	5 824	6 470
Gemensamma utrymmen	7 783	3 248
Installationer	12 268	9 690
Vatten/Avlopp	2 158	10 281
Värme	16 436	0
Ventilation	0	9 251
Elinstallationer	20 540	0
Hissar	2 432	6 419
Låssystem	10 927	2 726
Huskropp	0	46 916
Gårdar och grönanläggningar	0	4 258
	<u>136 689</u>	<u>104 900</u>

Not 4 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	29 361	27 499
Arvode förvaltning	163 158	161 592
Kabel-TV	77 630	75 953
IT-kostnader	2 069	2 039
Juridiska kostnader	2 569	440
Revisionsarvode, externt	30 000	26 550
Möteskostnader	1 662	0
Övriga förvaltningskostnader	10 048	9 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 3 000
Städ	110 330	110 000
Obligatoriska besiktningar	98 579	94 043
Bevakningskostnader	2 293	2 221

	2013-06-30	2012-06-30
Snöröjning	68 609	28 812
Förbrukningsmateriel	3 270	23 360
Vatten	111 020	179 033
El	172 622	194 561
Uppvärmning	735 352	698 546
Sophantering	89 740	77 089
	<u>1 706 012</u>	<u>1 707 738</u>

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	700	0
Kreditupplysningar	4 400	825
Telefon och porto	6 407	4 175
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Köpta tjänster	0	1 971
Konsultarvoden	0	37 172
Bankkostnader	640	480
	<u>16 447</u>	<u>48 923</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Besiktningsarvode	3 392	0
Föreningsvald revisor	5 950	0
Summa	<u>9 342</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	2 933	934
	<u>12 275</u>	<u>934</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	133 811	118 943
	<u>133 811</u>	<u>118 943</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	733	918
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	16 524	22 141
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	73	88
Övriga ränteintäkter	9 469	12 572
	<u>26 798</u>	<u>35 719</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 825 577	2 378 438
Övriga räntekostnader, Swap kontrakt	1 244 345	547 144
	<u>3 069 922</u>	<u>2 925 582</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
	<u>168 042 750</u>	<u>168 042 750</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>168 042 750</u>	<u>168 042 750</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 461 405	- 342 462
	<u>- 461 405</u>	<u>- 342 462</u>
Årets avskrivning byggnader	- 133 811	- 118 943
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 595 216</u>	<u>- 461 405</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>167 447 534</u>	<u>167 581 345</u>
Varav		
Byggnader	148 083 784	148 217 595
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	<u>100 600 000</u>	<u>92 600 000</u>
varav byggnader	<u>76 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

86 st andelar i Riksbyggens intresseförening	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>
	43 000	43 000

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar	<u>2 220</u>	<u>0</u>
	2 220	0

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	<u>74 831</u>	<u>74 448</u>
	74 831	74 448

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 800	2 426
Förutbetalda försäkringspremier	24 505	21 056
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 691	19 124
Övriga förutbetalda kostnader	48 706	45 033
Upplupna räntebidrag	<u>2 300</u>	<u>0</u>
	<u>97 002</u>	<u>87 639</u>

2012-06-30

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	1 000 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,00	2013-07-10
30 dagar	400 000	2,00	2013-07-10

Not 16 Eget kapital

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	101 300 000		798 456	17 190	- 65 664
Disposition enl årsstämmobeslut				- 65 664	65 664
Avsättning till underhållsfond			100 000	- 100 000	
Årets resultat					- 166 616
Vid årets slut	101 300 000		898 456	- 148 474	- 166 616

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	66 649 859	67 061 310
Avgår nästa års amortering	0	- 822 902
Skuld vid årets slut	66 649 859	66 238 408

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,59%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,57%	2016-04-04		22 531 151		22 531 151
NORDEA HYPOTEK AB	2,51%	2016-02-02		10 000 000		10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,51%	2016-02-01		15 000 000		15 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,68%	Rörligt		19 118 708		19 118 708
NORDEA HYPOTEK AB	4,20%	Swap	15 000 000		15 000 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,91%	Rörligt	22 481 079		22 481 079	
NORDEA HYPOTEK AB	2,92%	Rörligt	14 580 231		14 580 231	
NORDEA HYPOTEK AB	4,37%	Swap	15 000 000		15 000 000	
			67 061 310	66 649 859	67 061 310	66 649 859

* Lånen är säkrat med följande instrument:

1. Ränteswap om 22 531 151kr med ränta 3,82 t.o.m 2017-07-03
2. Ränteswap om 10 000 000kr med ränta 3,07% t.o.m 2018-05-02
3. Ränteswap om 15 000 000kr med ränta 4,37% t.o.m 2019-02-01

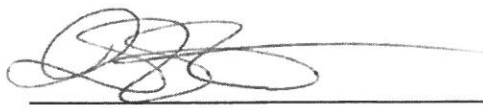
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN och räntor	191 597	304 335
	<u>191 597</u>	<u>304 335</u>

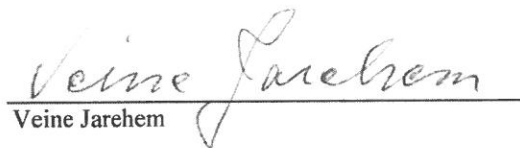
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	458 413	249 696
Upplupna elkostnader	18 710	19 596
Upplupna vattenavgifter	21 069	113 323
Upplupna värmekostnader	21 737	24 147
Upplupna revisionsarvoden	26 625	25 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 057	338 006
	<u>894 611</u>	<u>770 518</u>

Stockholm 2013-10-31



Eva-Lena Kreivi



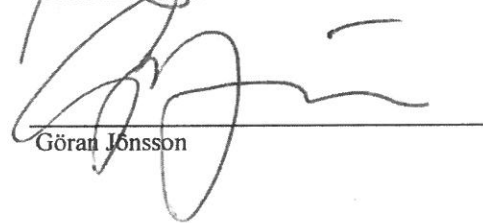
Veine Jarehem



Johan Söderlind



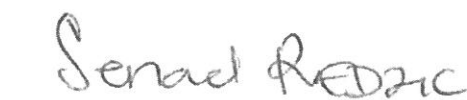
Ann Karlsson



Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-10-31

KPMG AB


Senad Redzic
Föreningsrevisor

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssåtra, org. nr 716422-1785

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 Ängssåtras finansiella ställning per den 30 juni 2013 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 Ängssåtra för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 2013-10-31

KPMG AB

Maria Elias

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Senad Redzic

Senad Redzic
Föreningsrevisor

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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.

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.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Arsavgift

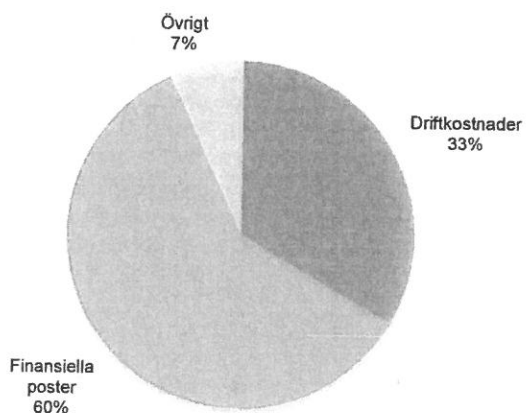
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

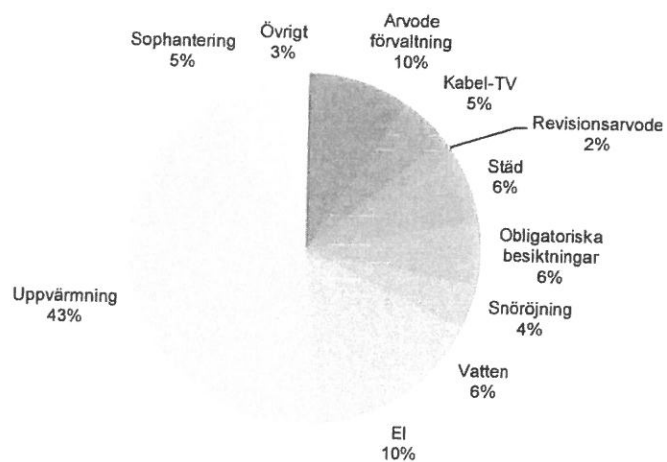
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	136 689	104 900
Fastighetsavgift/skatt	52 030	0
Driftkostnader	1 706 012	1 707 738
Övriga kostnader	16 447	48 923
Personalkostnader	12 275	934
Avskrivning av anläggningstillgångar	133 811	118 943
Finansiella poster	3 069 922	2 925 582
Inkomstskatt	0	- 35 109
Summa kostnader	5 127 185	4 871 911



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	29 361	27 499
Arvode förvaltning	163 158	161 592
Kabel-TV	77 630	75 953
IT-kostnader	2 069	2 039
Juridiska kostnader	2 569	440
Revisionsarvode, externt	30 000	26 550
Möteskostnader	1 662	0
Övriga förvaltningskostnader	10 048	9 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 3 000
Städ	110 330	110 000
Obligatoriska besiktningar	98 579	94 043
Bevakningskostnader	2 293	2 221
Snöröjning	68 609	28 812
Förbrukningsmateriel	3 270	23 360
Vatten	111 020	179 033
El	172 622	194 561
Uppvärmning	735 352	698 546
Soppantering	89 740	77 089
Summa driftkostnader	1 706 012	1 707 738



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6008

6008

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	27	27
Kabel-TV	13	13
Revisionsarvode, externt	5	4
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Städ	18	18
Obligatoriska besiktningar	16	16
Snöröjning	11	5
Förbrukningsmateriel	1	4
Vatten	18	30
El	29	32
Uppvärmning	122	116
Sophantering	15	13
Summa driftkostnader	284	284