

Årsredovisning

RBF HÄLLBYHUS NR 1
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 718000-3423

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 innehas 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 folkrorelseföretag 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.

DAGORDNING
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
med Riksbyggens Bostadsrättsförening Hällbyhus 1

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

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HÄLLBYHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Fahlin	Ordförande
Maria Lund	Sekreterare
Kjell Magnusson	Vice ordförande
Helena Malmström	Ledamot
Kristina Merdén	Ledamot
Arne Andersson	Ledamot
Laszlo von Óvári	Ledamot Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Barbro Svanström
Ingrid Appelblom
Anne-Marie Hildenborg
Margareta Karlsson
Bodil Johansson

Ordinarie revisorer

Sara Ramn	Revisor
Anna Wihlborg	Revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Inger Jonsson	Valberedning
Pernilla Lind	Valberedning

Lokaluthyrning

Agneta Andersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brudslöjan 1 och 2 i Eskilstuna kommun med därpå uppförda 103 lägenheter och en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1982.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
28	45	22	8

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	57	103

Total tomtarea:	45 066 kvm
Total bostadsarea:	9 227 kvm

Årets taxeringsvärde	48 092 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 836 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Nytt försäkringsbolag för 2014 är Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Eskilstuna.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 tkr och planerat underhåll för 837 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.
Fönstermålningen är klart byte av tvättmaskiner är gjort ,övernattningsrum klart under 2013.

Planerat underhåll för 2014 ,

Vi ska byta den dåliga panelen på garage och förråd, byte av dilfogar , och se över gatu-parkbelysning i dag 50 w med kvicksilverlampor utgår 2015.

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 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Antal medlemmar: 146 (2013-12-31)

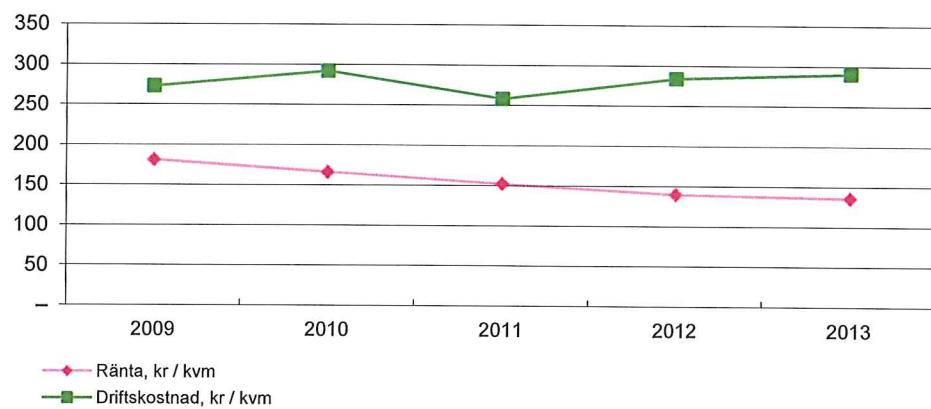
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre kostnader för utförda underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framförallt beroende på ökade kostnader för snöröjning.



Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 821	5 772	5 717	5 290	5 290
Årets resultat	112	- 75	412	193	- 830
Resultat efter fondförändringar	77	154	138	77	- 118
Balansomslutning	43 996	44 729	45 157	45 385	46 755
Soliditet %	14%	13%	13%	12%	12%
Likviditet %	29%	39%	44%	38%	56%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,07%	0,17%	0,20%	0,09%	0,15%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	505	505	500	468	467
Bränsletillägg, kr / kvm	111	108	106	92	92
Driftskostnad, kr / kvm	290	284	258	292	273
Ränta, kr / kvm	136	140	152	166	181
Underhållsfond, kr / kvm	370	366	390	362	245
Lån, kr / kvm	3 787	3 848	3 906	3 976	4 023

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1 %. Bränsletillägg förändrades senast den 1 januari 2013 med en höjning på 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 506 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och -teknik
Grundby Gräv & Entr.AB	Fastighetsskötsel
Comhem	Kabel-tv och bredband
Eskilstuna Energi & Miljö	El
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, sophämtning, vatten
Schneider Electric	Serviceavtal
Telia	Företagsab

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	456 864
Årets resultat före fondförändring	112 094
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-872 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	837 004
Summa överskott	533 961

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	533 961
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 795 051	4 783 226
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 500	- 7 895
Bränsleavgifter	3	1 026 165	996 278
Övriga förvaltningsintäkter	4	3 281	556
		<u>5 820 997</u>	<u>5 772 165</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 175 253	- 113 289
Planerat underhåll	6	- 837 004	-1 101 194
Fastighetsavgift/skatt		- 131 680	- 140 595
Driftkostnader	7	-2 773 393	-2 712 718
Övriga kostnader	8	- 24 142	- 30 181
Personalkostnader	9	- 62 983	- 39 764
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 417 579	- 386 648
		<u>-4 422 034</u>	<u>-4 524 389</u>
Rörelseresultat		1 398 963	1 247 776
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 182	5 100
Ränteintäkter och liknande poster	11	3 231	6 307
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 294 282	-1 334 012
		<u>-1 286 869</u>	<u>-1 322 605</u>
Resultat efter finansiella poster		112 094	- 74 829
Årets resultat		112 094	- 74 829
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 872 000	- 872 000
Ianspråktagande av underhållsfond		837 004	1 101 194
Förändring av underhållsfond		<u>- 34 996</u>	<u>229 194</u>
Resultat efter fondförändring		77 098	154 365

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	43 272 802	43 690 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		43 323 802	43 741 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	15	3 543	—
Övriga fordringar	16	2 340	2 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	139 066	134 531
		144 949	136 837
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	—	260 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel	19	95 105	91 694
Avräkning med Swedbank		429 125	496 318
		527 230	591 012
Summa omsättningstillgångar		672 179	987 849
SUMMA TILLGÅNGAR		43 995 980	44 729 230



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 042 969	2 042 969
Underhållsfond		3 534 317	3 499 321
		<u>5 577 286</u>	<u>5 542 290</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		456 864	302 498
Årets resultat		112 094	- 74 829
Avsättning till underhållsfond		- 872 000	- 872 000
Ianspråktagande av underhållsfond		837 004	1 101 194
		<u>533 961</u>	<u>456 864</u>
Summa eget kapital		6 111 248	5 999 154
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	35 596 251	36 173 079
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	576 828	576 828
Leverantörsskulder		336 327	559 322
Skatteskulder		—	8 562
Medlemmarnas reparationsfonder		576 843	591 275
Övriga kortfristiga skulder	22	—	3 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	798 484	817 310
		<u>2 288 482</u>	<u>2 556 997</u>
Summa skulder		37 884 733	38 730 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 995 980	44 729 230
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		43 624 000	43 624 000
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. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 37 088 312 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	enl.60-årig plan,8% annuitet
Markanläggningar	enl.25-årig plan,8% annuitet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 661 318	4 661 318
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 141 267	- 153 267
Hyrer, garage	170 750	171 000
Hyrer, p-platser	104 250	104 175
	<u>4 795 051</u>	<u>4 783 226</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 1 325
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 500	- 6 570
	<u>- 3 500</u>	<u>- 7 895</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 026 165	996 278
	<u>1 026 165</u>	<u>996 278</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	86	- 74
Inkassointäkter	1 715	630
Övriga rörelseintäkter	1 480	–
	<u>3 281</u>	<u>556</u>



Not 5 Reparationer

Bostäder	—	27 298
Vattenskador	4 125	12 269
Lokaler	1 185	—
Tvättstugor	114 254	15 979
Gemensamma utrymmen	606	2 021
Installationer	18 099	816
Vatten/Avlopp	5 899	18 299
Värme	5 175	—
Ventilation	5 729	7 365
Låssystem	1 238	—
Huskropp	11 882	1 859
Gårdar och grönanläggningar	4 261	14 858
Garage och parkeringsplatser	2 800	4 025
Självrisk	—	8 500
	<u>175 253</u>	<u>113 289</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	9 545	288 850
Ventilation	55 959	114 021
Huskroppar	<u>771 500</u>	<u>698 323</u>
	<u>837 004</u>	<u>1 101 194</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	98 689	91 809
Arvode förvaltning	230 356	218 963
Kabel-TV	122 038	119 460
IT-kostnader	8 776	6 739
Juridiska kostnader	4 106	1 200
Revisionsarvode, externt	10 288	8 750
Möteskostnader	2 556	—
Övriga förvaltningskostnader	—	900
Fastighetsskötsel	438 286	402 087
Trädgårdsskötsel	—	44 282
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 19 500	- 14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	2 019	3 319
Städning gemensamma utrymmen	1 563	—
Obligatoriska besiktningar	—	6 334
Bevakningskostnader	3 460	3 295
Snöröjning	147 624	85 957
Materiel, skötsel och städ	—	2 956
Drift och förbrukning, övrigt	—	59
Förbrukningsmateriel	30 478	33 350
Fordons- och maskinkostnader	—	468
Vatten	313 769	303 937
El	182 816	183 285
Uppvärmning	1 028 377	1 031 116
Sophantering	<u>167 692</u>	<u>178 851</u>
	<u>2 773 393</u>	<u>2 712 718</u>

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	2 415	–
Kreditupplysningar	500	1 250
Representation	6 940	3 000
Kontorsmateriel	3 118	8 572
Telefon och porto	5 864	10 659
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	32 650
Konstaterade förluster kundfordringar	–	- 32 500
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
Bankkostnader	300	650
Övriga externa kostnader	–	900
	<u>24 142</u>	<u>30 181</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	48 902	25 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	370	1 500
Arvode	3 000	3 900
Föreningsvald revisor	4 570	1 500
Summa	<u>56 842</u>	<u>32 200</u>
Sociala kostnader	6 141	7 564
	<u>62 983</u>	<u>39 764</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	363 313	336 401
Markanläggningar	54 266	50 247
	<u>417 579</u>	<u>386 648</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 195	- 261
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	515	531
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	491	5 961
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	66
Övriga ränteintäkter	30	10
	<u>3 231</u>	<u>6 307</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 294 222	1 334 012
Övriga räntekostnader	60	–
	<u>1 294 282</u>	<u>1 334 012</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 035 399	45 035 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Standardförbättringar	2 500 000	2 500 000
	<u>48 304 544</u>	<u>48 304 544</u>
Årets anskaffningar	—	—
	<u>48 304 544</u>	<u>48 304 544</u>
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 140 523	-3 804 122
Kabel-tv	- 248 000	- 248 000
Markanläggningar	- 225 640	- 175 393
	<u>-4 614 163</u>	<u>-4 227 515</u>
Årets avskrivning byggnader	- 363 313	- 336 401
Årets avskrivning markanläggningar	- 54 266	- 50 247
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 031 742</u>	<u>-4 614 163</u>
	<u>43 272 802</u>	<u>43 690 381</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	40 531 563	40 894 876
Mark	521 145	521 145
Markanläggningar och miljöbodar	2 220 094	2 274 360
Taxeringsvärden		
bostäder	47 387 000	36 200 000
lokaler	705 000	8 636 000
Totalt taxeringsvärde	<u>48 092 000</u>	<u>44 836 000</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

102 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	51 000	51 000
	<u>51 000</u>	<u>51 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	3 543	–
	3 543	–

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	2 340	2 306
	2 340	2 306

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 215
Förutbetalda försäkringspremier	103 623	98 689
Förutbetalda kabel-tv-avgift	31 176	30 506
Övriga förutbetalda driftkostnader	4 267	–
Periodiserade kostnader månadsrapporter	–	4 121
	139 066	134 531

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	260 000
-------------------------------------	---	---------

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	95 105	91 694
	95 105	91 694

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 042 969	3 499 321	531 692	- 74 829
Disposition enl årsstämmobeslut			- 74 829	74 829
Avsättning till underhållsfond		872 000	- 872 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 837 004	837 004	
Årets resultat				112 094
Vid årets slut	2 042 969	3 534 317	421 868	112 094

2013-12-31 2012-12-31

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	36 173 079	36 749 907
Avgår nästa års amortering	- 576 828	- 576 828
Skuld vid årets slut	35 596 251	36 173 079

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,55%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN REKARNE	3,40%	2015-03-01	3 530 000		40 000	3 490 000
SPARBANKEN REKARNE	3,47%	2017-09-01	2 475 000		50 000	2 425 000
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-06-30	11 997 186		376 876	11 620 310
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-12-01	12 960 104		55 948	12 904 156
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-12-01	1 031 992		4 004	1 027 988
SWEDBANK HYPOTEK	3,49%	2015-02-25	4 755 625		50 000	4 705 625
			36 749 907		576 828	36 173 079

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 828 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	—	3 700
	—	3 700

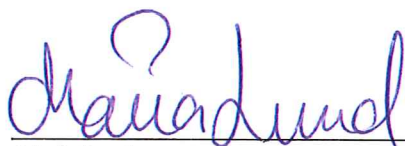
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	11 825	10 304
Upplupna räntekostnader	35 890	36 279
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	18 873
Upplupna elkostnader	18 287	19 923
Upplupna vattenavgifter	52 819	54 524
Upplupna värmekostnader	107 773	151 900
Upplupna kostnader för renhållning	28 786	25 096
Upplupna revisionsarvoden	10 038	8 875
Upplupna styrelsearvoden	53 442	25 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	47 074
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 679	—
Förutbetalda hyror och avgifter	424 945	418 862
	798 484	817 310

Eskilstuna 2014-05-05



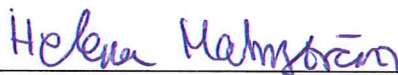
Björn Fahlén



Maria Lund



Kjell Magnusson



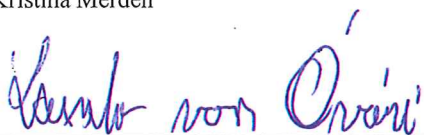
Helena Malmström



Kristina Merdén



Arne Andersson



Laszlo von Övári

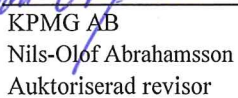
Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014



Sara Rahm Sara
Revisor



Anna Wihlborg
Revisor



KPMG AB
Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hällbyhus nr 1, org. nr 718000-3423

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hällbyhus nr 1 för år 2013.

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 RBF Hällbyhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Hällbyhus nr 1 för år 2013.

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 bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

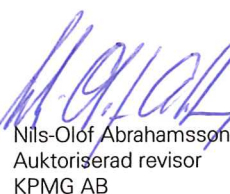
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

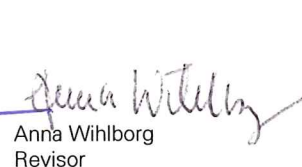
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Eskilstuna 2014-05-07


Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Anna Wihlborg
Revisor


Sahra Rahm
Revisor

Motion "byta ut tvättmedelsfacken i tvättstugan som inte är helt nya"

Facken är mycket smutsiga och innehåller dessutom svartmögel, vilket är mycket hälsovådligt. Med all den vattenmängd som passerar, så är risken stor att svartmögel lossnar och sätter sig på tvätten.

Myndigheterna är mycket bestämda när det gäller förekomst av svartmögel. Om det förekommer i bostadshus, så måste boende utrymma bostaden. Vi har färsk exempel på detta.

I bfr som vi bodde i tidigare, i Stockholm, lät man byta ut alla tvättmedelsfack just pga svartmögel. Kostnaden för bytet var rimlig, då man jämför med vad byte av hel maskin skulle kosta.

Vi har blivit informerade om att maskinerna inte är så gamla, så detta är ett bra sätt att få maskinerna förnyade.

Med vänliga hälsningar

Birgitta Åkerman

Öknavägen 81B

Styrelsens svar på motionen

Tvättmedelsfacken har efter att motionen inkommit sanerats av fastighetsskötarna med nedanstående metod.

En rutin för återkommande sanering har initierats.

Vidare ska tvättmedelsfack och lucka lämnas öppna då maskinen ej används.

Rengöringsmetod

Se till att tvätta bort allt synligt mögel i tvättmedelsfack och på insidan av luckan. Blanda Askorbinsyra och Citronsyra, en halv påse av vardera i varmt vatten. Håll blandningen i facken. Kör ett långt program i 90 grader.

Klorin kan också användas, dock inte samtidigt som de olika ovanstående syrorna.

Därefter högtryckspolas tvättmedelsfack och ledningar. Maskinerna körs sedan på ett långt program i 90 grader.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att motionen anses besvarad och problemen åtgärdats i och med saneringen och att ett program för återkommande sanering initierats.

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 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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. 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.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF HÄLLBYHUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF HÄLLBYHUS NR 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

