
Årsredovisning

RBF HJORTSBERG
LJUNGBY
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 729000-2281

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 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	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-15

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HJORTSBERG
LJUNGBY får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Berth Johansson	Ordförande	Stämman	2013
Christina Björklund	Sekreterare	Stämman	2013
Elvir Arifovic	Ledamot	Stämman	2014
Ingvar Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Roger Lindwall	Ledamot	Stämman	2013
Sead Jujic	Ledamot	Stämman	2013
Berith Glantz	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Peter Csipak	Stämman	2013
Samija Pajo	Stämman	2013
Tommy Bakos	Stämman	2013
Ulla Ekman	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Berth Johansson, Christina Björklund, Roger Lindwall och Sead Jujic samt suppleanterna Peter Csipak, Samija Pajo och Tommy Bakos.

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB
Ritva Juopperi	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Godkänd revisor	Revisorscentrum AB
Angelica Iancu	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning

Angelica Iancu (sammankallande)	Stämman
Janos Lazar	Stämman
Adem Vrevic	Stämman

Brandskyddsansvarig, kundwebbansvarig

Berth Johansson	Styrelsen
-----------------	-----------

Studieorganisatör, intresseförening

Ingvar Karlsson	Styrelsen
-----------------	-----------

Miljöskyddsansvarig

Tommy Bakos	Styrelsen
-------------	-----------

Vicevärd

Ove Hagberg	Styrelsen
-------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Antilopen 1 och 2 samt Gasellen 1 i Ljungby kommun. På fastigheten finns 8 st bostadshus med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastigheternas adresser är Ågårdsvägen 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, Axel Roothsgatan 1, 3, 5, 7, 9,

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
45	90	9

Total bostadsarea: 10 881 kvm

Total lokalarea: 2 kvm

Årets taxeringsvärde 51 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Sydost.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Småland.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 484 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 143,29 kr/kvm för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 559 tkr (143,29 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 87,31 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kostnad
Utbyte tvättstugeutrusning	2010-2011	39 tkr
Stam- och badrumsrenovering	2010-2011	1 314 tkr
Aluminiumpartier till fönster	2010-2011	179 tkr
Målning av carportar	2010-2011	56 tkr
Övrig målning	2010-2011	33 tkr
Byte av stuprör vid trapphus mm	2010-2011	6 tkr
Asfaltering	2010-2011	610 tkr
Balkonginglasning	2011-2012	5 600 tkr
Utbyte tvättstugeutrusning	2011-2012	109 tkr
Målning av lekplats	2011-2012	34 tkr
Asfaltering och iordningsställande av gräsmattor	2011-2012	519 tkr

Målning av carportar	2011-2012	118 tkr
Utbyte tvättstugeutrusning	2012-2013	121 tkr
Målning källarkorridorer	2012-2013	145 tkr
Utvändig måln balkongtak	2012-2013	127 tkr
Målning carportar	2012-2013	92 tkr

Planerat underhåll	År	
Värmekulvertar utbyte	2013-2014	
Omläggning asfalt	2013-2014	
Målning fasad/källare	2013-2014	
Justering/tätning fönster	2013-2014	
Utbyte av tvättstugeutrustning	2013-2014	Tvättmaskin och torktumlare

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 6 december 2012. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

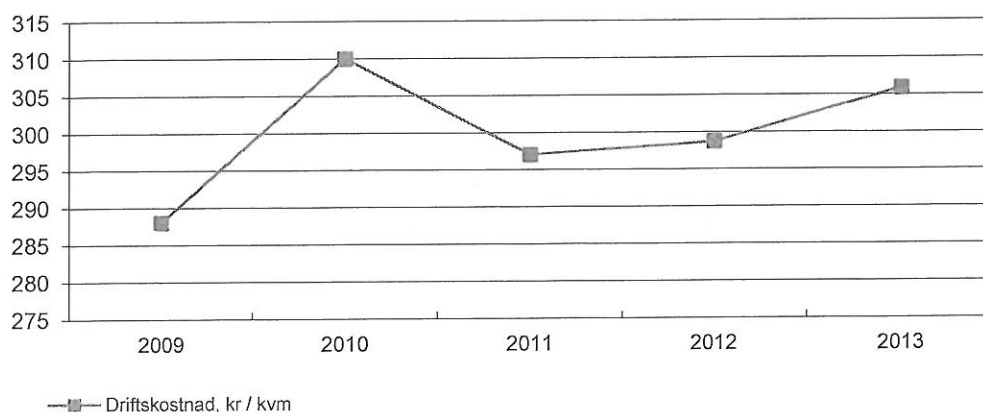
Antal medlemmar: 172 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p g a ökade räntekostnader då nya lån har upptagits i samband med balkonginglasningen. Då placering av medel inte har kunnat ske har ränteintäkterna minskat. Föreningens lån är bundna till 2014-02-27, 2015-01-13 och 2016-01-13. Ett utav dessa lån är rörligt med tre månaders räntebindning (se not 21). Kostnaden för avskrivningar har ökat p g a avskrivning av balkonginglasning med 3 % per år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på indexuppräknade kostnader.

Kostnadsutveckling, driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat med 282 tkr tack vare lägre reparations- drifts- och räntekostnader jämfört med budgeten. Driftskostnader har minskat beroende på lägre el- och uppvärmningskostnader än budgeterad. Räntekostnaderna har minskat beroende på att lånen har bundits till fördelaktigt räntesats.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på en avgiftshöjning med 3 % fr o m 2013-07-01 för att främst förbättra likviditeten.

Föreningens likviditet har därmed under året förbättrats från 18 % föreg år till 122 % i år.

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

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 579	6 077	6 055	5 986	5 563
Årets resultat	758	- 4 634	- 622	- 15 497	1 920
Resultat efter fondförändringar	292	646	266	218	185
Balansomslutning	28 295	29 364	20 223	20 769	27 577
Soliditet %	11%	8%	34%	29%	71%
Likviditet %	122%	18%	241%	237%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	553	553	546	509
Driftskostnad, kr / kvm	306	299	297	310	288
Underhållsfond, kr / kvm	61	18	457	539	1 974
Lån, kr / kvm	2 167	1 036	1 045	1 055	253
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	2 062	2 167	2 080	2 068	2 063
Vattenförbrukning, kbm	14 693	14 323	14 844	16 167	19 369
El, kwh	174 462	219 781	188 151	228 491	231 458

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 174 462 kWh fastighetsel och 2 062 kWh värme. Det är en minskning avseende elförbrukningen med 45 319 kWh sedan föregående år och en minskning avseende värmeförbrukningen med 105 mwh.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 med 415 kr/lägenhet p g a balkonginglasningen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3 % fr o m 1 juli 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 602 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föreg år 13 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Ove Hagberg Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Net at Once	Bredband
Bixia	Elförsörjning
Tele 2 Sverige AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 100 407
Årets resultat före fondförändring	758 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	484 258
Summa överskott	1 392 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 392 691

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 556 491	6 027 863
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 502	36 470
		<u>6 578 993</u>	<u>6 064 333</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 70 180	- 65 006
Planerat underhåll	4	- 484 258	-6 379 887
Fastighetsavgift/skatt		- 154 200	- 184 800
Driftkostnader	5	-3 329 035	-3 250 958
Övriga kostnader	6	- 24 827	- 23 333
Styrelsekostnader	7	- 89 750	- 108 372
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 979 528	- 607 528
		<u>-5 131 778</u>	<u>-10 619 884</u>
Rörelseresultat		1 447 215	-4 555 551
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 300	15 000
Ränteintäkter	9	14 956	89 748
Räntekostnader	10	- 716 445	- 426 738
		<u>- 689 189</u>	<u>- 321 990</u>
Resultat efter finansiella poster		758 026	-4 877 541
Bokslutsdispositioner			
Återbetalning av skatt	11	0	243 244
		<u>0</u>	<u>243 244</u>
Årets resultat		758 026	-4 634 297
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		484 258	6 379 887
Resultat efter fondförändring		<u>292 284</u>	<u>645 590</u>

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2013-06-30

2012-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	25 959 954	26 939 482
Inventarier och verktyg	13	0	0
		<u>25 959 954</u>	<u>26 939 482</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	14	150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		<u>26 109 954</u>	<u>27 089 482</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 248	7 024
Skattefordringar	15	241 333	209 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81 430	72 975
		<u>324 011</u>	<u>289 554</u>

Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	800 000	500 000
-------------------------------------	----	---------	---------

Kassa och bank

Handkassa		500	500
Avräkning med Swedbank		1 060 156	1 484 187
		<u>1 060 656</u>	<u>1 484 687</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 184 667</u>	<u>2 274 241</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 294 621</u>	<u>29 363 723</u>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		975 909	975 909
Underhållsfond		662 615	196 873
		<u>1 638 524</u>	<u>1 172 782</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 100 407	454 818
Årets resultat		758 026	-4 634 298
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		484 258	6 379 887
		<u>1 392 691</u>	<u>1 100 407</u>
Summa eget kapital		3 031 215	2 273 189
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	23 475 000	11 175 000
Byggnadskreditiv		0	3 200 000
		<u>23 475 000</u>	<u>14 375 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		181 956	3 146 788
Medlemmarnas reparationsfonder		913 423	826 571
Övriga kortfristiga skulder	20	20 418	27 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	572 609	8 614 187
		<u>1 788 406</u>	<u>12 715 534</u>
Summa skulder		25 263 406	27 090 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 294 621	29 363 723
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		23 700 000	23 700 000
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 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	52	2020
Carportar	Rak	20	2026
Stamrening	Rak	40	2049
Balkonginglasning	Rak	33	2046

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	5 961 386	5 426 850
Årsavgifter, övriga	586 291	592 145
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 205 807	- 205 807
Hyrer, garage, p-platser	214 621	214 675
	<u>6 556 491</u>	<u>6 027 863</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

El vatten	15 990	18 528
Återvunna fordringar	2 812	10 852
Inkassointäkter	3 200	0
Övriga rörelseintäkter	500	1 483
Försäkringsersättningar	0	4 617
Påminnelseavgifter	0	990
	<u>22 502</u>	<u>36 470</u>

Not 3 Reparationer

Tvättstugor	1 548	9 245
Gemensamma utrymmen	25 501	7 429
Installationer	0	850
Vatten/Avlopp	10 439	8 473
Värme	1 258	0
Ventilation	2 352	0
Elinstallationer	1 625	2 299
Låssystem	7 572	12 994
Övriga installationer	1 526	0
Huskropp	3 615	12 490
Utemiljö	14 400	3 634
Garage och parkeringsplatser	344	7 593
	<u>70 180</u>	<u>65 006</u>

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugeutrustning	120 701	108 555
Trapphus/entréer	144 750	0
Balkonginglasning	0	5 600 000
Målning av lekplats	0	34 146
Asfaltering och iordningställande av gräsmattor samt borttagning av träd	0	519 034
Målning av carportar	0	118 152
Utvändning målning balkong- och entrétak	126 619	0
Garage och parkeringsplatser	92 188	0
	484 258	6 379 887

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	61 372	65 200
Arvode teknisk förvaltning	18 144	14 208
Arvode ekonomisk förvaltning	195 548	196 496
Kabel-TV	147 553	139 823
IT-kostnader	1 866	2 488
Juridiska kostnader	1 200	0
Revisionsarvode, externt	12 294	10 063
Möteskostnader	4 417	9 231
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Fastighetsskötsel	921 170	897 169
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	6 058	2 984
Förbrukningsmateriel	16 630	21 794
Vatten	423 153	392 437
El	235 506	253 041
Uppvärmning	1 119 945	1 067 758
Soppantering	166 579	180 566
	3 329 035	3 250 958

Not 6 Övriga kostnader

Övriga försäljningskostnader	0	211
Kontorsmateriel/tryckning av årsredovisning	7 429	7 485
Telefon och porto	6 083	6 277
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 360	9 360
Konsultarvoden	1 450	0
Bankkostnader	500	0
	24 827	23 333

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	200	0
Övriga kostnadsersättningar	1 200	5 344
Styrelsearvode	28 500	42 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 700	0
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Föreningsvald revisor	900	900
Summa	69 500	84 744
Sociala kostnader	20 250	23 628
	89 750	108 372

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	303 130	303 130
Avskrivning om- och tillbyggnader	676 398	304 398
	<u>979 528</u>	<u>607 528</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 620	1 622
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 129	68 527
Återbetalning anslutningslån från Kraftaktörerna	6 510	13 020
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	519	160
Övriga ränteintäkter	1 178	6 419
	<u>14 956</u>	<u>89 748</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	716 445	426 738
	<u>716 445</u>	<u>426 738</u>

Not 11 Återbetalning av skatt

Återbetalning av skatt	0	- 243 244
	<u>0</u>	<u>- 243 244</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 660 869	8 660 869
Mark	2 580 633	2 580 633
Standardförbättringar	28 857 975	4 620 014
Carportar	0	337 960
Stam- och badrumsrenovering	0	11 500 000
	<u>40 099 477</u>	<u>27 699 476</u>
Årets anskaffningar		
Balkonginlasning	0	12 400 001
	<u>0</u>	<u>12 400 001</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 099 477</u>	<u>40 099 477</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 303 408	-6 000 278
Standardförbättringar	-5 363 648	-5 076 148
Carportar	- 92 939	- 76 041
Extra avskrivning utöver plan	-1 400 000	-1 400 000
	<u>-13 159 995</u>	<u>-12 552 467</u>

2013-06-30 2012-06-30

Årets avskrivning byggnad	- 303 130	- 303 130
Årets avskrivning carportar	- 16 898	- 16 898
Årets avskrivning stambyte	- 287 500	- 287 500
Årets avskrivning balkonginglasning	- 372 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 139 523	-13 159 995

Restvärde enligt plan vid årets slut 25 959 954 26 939 482

Varav

Byggnader	2 054 331	2 357 458
Mark	2 580 633	2 580 633
Standardförbättringar	21 324 993	22 001 391

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	51 400 000	46 200 000
varav byggnader	40 000 000	36 000 000

Not 13 Inventarier och verktyg

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	34 754	34 754
-------------------------	--------	--------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 34 754	- 34 754
-------------------------	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut 0 0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen Södra Småland	150 000	150 000
	150 000	150 000

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	233 747	203 147
Skattekonto	7 586	6 408
	241 333	209 555

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 468	6 125
Förutbetalda försäkringspremier	31 242	30 130
Förutbetalda kabel-tv-avgift	36 720	36 720
	81 430	72 975

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	500 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,00	2013-07-20
90 dagar	500 000	2,15	2013-08-29

Not 18	Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	975 909	196 873	5 734 705	-4 634 298
	Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
	Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 634 298	4 634 298
	Avsättning till underhållsfond		950 000	- 950 000	
	Ianspråktagande av underhållsfond		- 484 258	484 258	
	Årets resultat				758 026
	Vid årets slut	975 909	662 615	634 665	758 026

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	23 575 000	11 275 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	23 475 000	11 175 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,11%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,74%	2015-01-13		6 200 000		6 200 000
SBAB	2,86%	2016-01-13		6 200 000		6 200 000
SBAB *	2,79%	2014-02-27	11 275 000		100 000	11 175 000
			11 275 000	12 400 000	100 000	23 575 000

* rörligt lån med tre månaders räntebindning

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	20 418	27 988
	20 418	27 988

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 423	70 427
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 771	4 880
Upplupna elkostnader	16 265	18 443
Upplupna värmekostnader	42 760	52 711
Upplupna kostnader för renhållning	5 972	6 003
Upplupna kostnader för administration	11 362	400
Upplupna revisionsarvoden	11 200	9 800
Upplupna à-conto avseende balkonginglasning	0	8 000 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 856	451 523
	572 609	8 614 187

Ljungby 2013- -

Berth Johansson

Christina Björklund

Elvir Arifovic

Ingvar Karlsson

Roger Lindwall

Sead Jujic

Berith Glantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ritva Joupperi
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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. 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 HJORTSBERG LJUNGBY

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF HJORTSBERG
LJUNGBY 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

