



RB BRF NYNÄSHAMNSHUS 4
Org nr 712400-1103
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 tecknats 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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 § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 och suppleanter, 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Nynäshamnshus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gunnar Sjöden	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Kjell Buskas	Vice ordförande	Stämman
Bo Johansson	Sekreterare	Stämman
Britt-Marie Jacobsson	Ledamot	Stämman
Roland Norlin	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Anne-Marie Nordlund	Stämman
Inga Elisabeth Dalin	Stämman
Victoria Härnvall	Stämman
Elin Fjelde	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamoten Britt-Marie samt suppleanten Anne-Marie Nordlund

Ordinarie revisorer

Per Ruthström	Revisor	Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Lena Söderlund	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning

Roland Bagge	Sammanställande	Stämman
William Dynesius		Stämman

Studieorganisatör

Britt-Marie Jacobsson	Studieansvarig	Styrelsen Styrelsen
-----------------------	----------------	------------------------

Vicevärd

Kjell Buskas	Vice värd	Styrelsen
--------------	-----------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havsörnen 5 i Nynäshamn kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Valthornsvägen 4-6 i Nynäshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	63	13	11

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
18	26

Total tomtarea:	7 483 kvm
Total bostadsarea:	6 125 kvm

Årets taxeringsvärde	35 058 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 058 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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 440 tkr och planerat underhåll för 1001 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 6 och 7 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 25 180 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 518 000 kr. Med den fondbehållning som finns i underhållsfonden krävs en avsättning till fonden på 1 158 000kr/ år föra att fonden inte ska visa ett underskott år 30.

Större planerade framtida åtgärder inom den närmsta 10 års perioden avser bland annat Byte stammar i plattan, fasadrenoveringar samt byte entrepartier och dörrar

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 februari 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

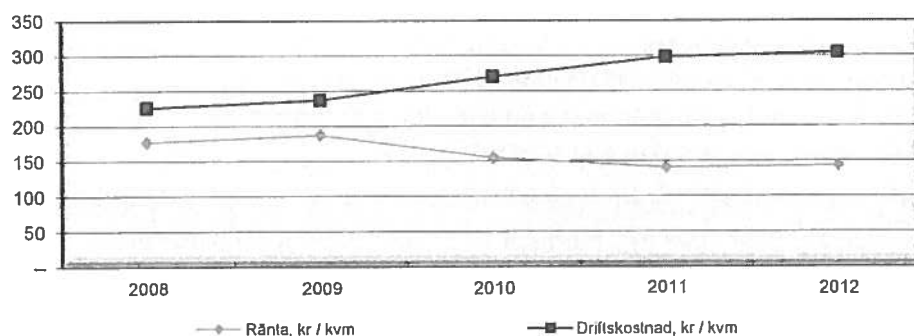
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Nynäshamns hus 4 stadgar , är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 980	4 252	4 253	4 219	3 965
Årets resultat	285	569	833	921	590
Balansomslutning	32 544	32 671	32 312	31 638	30 913
Soliditet %	21%	20%	18%	16%	13%
Likviditet %	671%	744%	625%	543%	424%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	701	608	608	605	566
Bränsletillägg, kr / kvm	57	57	57	57	58
Driftskostnad, kr / kvm	304	298	270	237	226
Ränta, kr / kvm	143	141	155	187	177
Lån, kr / kvm	4 053	4 147	4 170	4 173	4 221

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen höjde avgifterna senast oktober månad 2012 med 3%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Teknisk och ekonomisk förvaltning
Nynäshamn Energi	El
Nynäshamn kommun	Vatten
Alexissons trädgårdsanläggning	Trädgårdsskötsel
Milö fastighetsservice	Städning
Com Hem	Kabel-tv
SRV Återvinning	Sophämtning
Nynäs Ösmo LBC	Snöröjning

Aktiveter för de boende Havsörnen, Riksbygge, Nynäshamnshus nr 4, Valthornsvägen 4 – 6.

- * Bokcirkel, läste Strindberg och Svedelid, Jan – Maj. Som avslutning gjordes ett studiebesök på Medeltidsmuseet i Stockholm.
 - * Onsdagsfika i lokalen, alla onsdagar. Sommartid sitter vi ute.
 - * Spanska, var tredje vecka, i lokalen.
 - * Kubbspel torsdagar juni – september.
 - * Släktforskning med hjälp av dator.
 - * Augusti – gårdsfest. I år hade vi med oss egen förtäring och dricka. Vi avslutade med kubb.
 - * I oktober hade vi Origami, gjorde rosor av lönnlöv.
 - * Luciakaffe till självkostnadspris, sång och mysig gemenskap.
 - * Engelska – ABF-cirkel, där de boende är välkomna att delta till ett bra pris.
- *Inför 2013 planerar vi en kulturkväll med lite uppläsningar av "skrivande" boende mm.
* Origamikvällar där vi bla gör rosor av kaffefilter, mm.
* Önskningar finns att fortsätta med vinprovingskursen som var mycket uppskattad.

Britt-Marie Jacobsson
Studieorganisatör

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	210 263
Årets resultat före fondförändring	284 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 158 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 667
Summa överskott	<u>337 733</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>337 733</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 401 070	3 780 325
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 5 156	- 5 609
Bränsleavgifter	3	363 215	364 145
Övriga avgifter	4	101 055	0
Övriga förvaltningsintäkter	5	119 711	113 040
		<u>4 979 895</u>	<u>4 251 901</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	6	- 502 475	- 310 319
Planerat underhåll	7	-1 000 667	- 290 553
Fastighetsavgift/skatt		- 177 021	- 118 622
Driftskostnader	8	-1 865 031	-1 827 168
Övriga kostnader	9	- 17 088	- 52 321
Personalkostnader	10	- 180 578	- 107 823
Avskrivning av anläggningstillgångar	11	- 200 000	- 200 000
		<u>-3 942 859</u>	<u>-2 906 806</u>
Rörelseresultat		1 037 036	1 345 095
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		750	750
Ränteintäkter och liknande poster	12	131 651	78 420
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	8 302
Räntekostnader och liknande poster	13	- 884 634	- 863 114
		<u>- 752 233</u>	<u>- 775 642</u>
Resultat efter finansiella poster		284 803	569 453
Årets resultat		<u>284 803</u>	<u>569 453</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 158 000	-1 193 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 000 667	290 553
Förändring av underhållsfond		- 157 334	- 902 448
Resultat efter fondförändring		127 469	- 332 995

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	25 661 858	25 861 858
		<u>25 661 858</u>	<u>25 861 858</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		<u>25 669 358</u>	<u>25 869 358</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		226 428	169 179
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		113	0
Skattefordringar		46 347	88 479
Övriga fordringar		14 954	14 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72 081	88 092
		<u>133 495</u>	<u>190 983</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 000 000	5 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		1 512 194	538 699
		<u>1 515 194</u>	<u>541 699</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 875 117</u>	<u>6 801 861</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 544 475</u>	<u>32 671 219</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		369 331	369 331
Underhållsfond		6 071 520	5 914 186
		<u>6 440 851</u>	<u>6 283 517</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 263	543 257
Årets resultat		284 803	569 453
Avsättning till underhållsfond		-1 158 000	-1 193 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 000 667	290 553
		<u>337 733</u>	<u>210 263</u>
Summa eget kapital		6 778 583	6 493 780
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	24 741 259	25 263 541
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		81 360	137 822
Leverantörsskulder		51 238	67 971
Medlemmarnas reparationsfond		113 193	177 604
Övriga kortfristiga skulder	20	23 668	3 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	755 173	526 735
		<u>1 024 633</u>	<u>913 897</u>
Summa skulder		25 765 892	26 177 438
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 544 475	32 671 219
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		29 774 000	29 774 000
 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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader har en avskrivningstid på 150 år med en årlig rak avskrivning på 200 000 kr, slutår 2138

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder
 Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond
 Hyror, garage
 Hyror, p-platser

4 295 630	3 687 244
- 11 748	- 11 748
60 514	54 497
56 674	50 331
<u>4 401 070</u>	<u>3 780 325</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser
 Rabatter

- 356	- 809
- 4 800	- 4 800
<u>- 5 156</u>	<u>- 5 609</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder
 Bränsleavgifter, övrigt

351 460	351 460
11 754	12 685
<u>363 215</u>	<u>364 145</u>

Not 4 Övriga avgifter

Elavgifter

101 055	0
<u>101 055</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter
 Inkassointäkter
 Övriga rörelseintäkter

113 040	113 040
160	0
6 511	0
<u>119 711</u>	<u>113 040</u>

Not 6 Reparationer

Bostäder
 Vattenskador
 Tvättstugor
 Gemensamma utrymmen
 Installationer
 Vatten/Avlopp
 Värme
 Ventilation
 Elinstallationer
 Övriga installationer
 Huskropp
 Gårdar och grönanläggningar
 Garage och parkeringsplatser
 Självrisk

14 901	7 620
202 971	38 021
16 570	4 497
7 288	15 041
76 817	0
25 940	9 250
135 334	100 071
0	2 075
2 200	5 381
0	9 676
3 217	27 676
15 331	5 411
1 906	0
0	85 600
<u>502 475</u>	<u>310 319</u>

Not 7 Planerat underhåll

Bostäder
 Installationer
 VA/Sanitet
 Värme
 Elinstallationer
 Huskroppar

27 394	0
559 662	0
165 731	53 344
0	84 773
0	92 288
247 880	60 148
<u>1 000 667</u>	<u>290 553</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 8 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	69 034	66 377
Arvode förvaltning	187 023	215 322
Kabel-TV	119 260	115 784
IT-kostnader	1 122	194
Juridiska kostnader	600	- 535
Revisionsarvode, externt	30 500	25 075
Övriga förvaltningskostnader	32 214	28 950
Trädgårdsskötsel	107 734	71 250
Bevakningskostnader	18 525	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 6 100
Städ	49 500	54 000
Sotning	2 599	0
Obligatoriska besiktningar	0	7 589
Snöröjning	40 554	54 609
Förbrukningsmateriel	9 781	13 673
Vatten	321 433	310 410
Medlemsel	101 055	91 023
Uppvärmningsel	332 537	0
Fastighetsel	142 515	0
Olja	229 717	668 811
Sophantering	74 028	110 737
	1 865 031	1 827 168

Not 9 Övriga kostnader

Lokalkostnader	600	0
Möteskostnader	2 052	10 318
Kreditupplysningar	2 888	875
Kontorsmateriel	0	7 497
Telefon och porto	6 798	6 456
Medlems- och föreningsavgifter	4 750	3 800
Bankkostnader	0	750
Övriga externa kostnader	0	22 625
	17 088	52 321

Not 10 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	16 019	11 279
Styrelsearvode	62 482	36 622
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 700	3 050
Arvode vicevärd	54 000	54 000
Föreningsvald revisor	3 300	3 250
Summa	139 500	108 201
Sociala kostnader	41 077	32 401
Löneskatt	0	- 32 779
	180 578	107 823

2012-08-31 2011-08-31

Not 11 Avskrivning av anläggningstillgångar
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning

200 000	200 000
200 000	200 000

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster
Ränteintäkter avräkning med Swedbank
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Ränteintäkter hyres/kundfordringar
Övriga ränteintäkter

1 272	1 778
129 807	75 014
30	29
542	1 599
131 651	78 420

Not 13 Räntekostnader och liknande poster
Räntekostnader, fastighetslån
GLU-Upphandling

876 173	863 114
8 461	0
884 634	863 114

Not 14 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Vid årets början
Byggnader
Mark

30 007 006	30 007 006
622 500	622 500
30 629 506	30 629 506

Årets anskaffningar

Summa anskaffningsvärden

30 629 506	30 629 506
------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början
Byggnader

-4 767 648	-4 567 648
-4 767 648	-4 567 648

Årets avskrivning byggnader

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 200 000	- 200 000
-4 967 648	-4 767 648

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav
Byggnader
Mark

25 661 858	25 861 858
25 039 358	25 239 358
622 500	622 500

Taxeringsvärden

bostäder
lokaler
Totalt taxeringsvärde
varav mark

34 400 000	34 400 000
658 000	658 000
35 058 000	35 058 000
8 795 000	8 795 000

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav
15 Kapitalbevis à 500 kr Riksbyggens intresseförening

7 500	7 500
7 500	7 500

2012-08-31 2011-08-31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	13 646	17 394
Förutbetald renhållning	0	3 389
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 993	9 809
Övriga förutbetalda kostnader	391	571
Upplupna ränteintäkter	6 967	17 240
Förutbetalda försäkringspremier	41 084	39 689
	<u>72 081</u>	<u>88 092</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 000 000	5 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,40	2012-09-13
90 dagar	4 000 000	2,70	2012-11-13

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och	Underhålls	Resultat
	uppl. avgift	fond	
Vid årets början	369 331	5 914 186	210 263
Förändring av underhållsfond			- 157 334
Avsättning till underhållsfond		1 158 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 000 667	
Årets resultat			284 803
Vid årets slut	369 331	6 071 520	337 733

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	24 822 619	25 401 363
Avgår nästa års amortering	- 81 360	- 137 822
Skuld vid årets slut	24 741 259	25 263 541

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort/ Omsatt	Utg. skuld
SBAB	3,21	2013-08-22	1 627 350		21 360	1 605 990
SBAB	3,21	2013-08-22	7 596 960			7 596 960
SBAB	3,31	2015-03-04	5 115 409		60 000	5 055 409
SBAB	3,51	2012-10-29		5 119 360		5 119 360
SBAB	omsatt	rörligt	483 912		483 912	0
SBAB	omsatt	rörligt	5 132 832		5 132 832	0
SBAB	3,52	2014-12-04	5 444 900			5 444 900
			25 401 363	5 119 360	5 698 104	24 822 619

2012-08-31 2011-08-31

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter
Avräkning HUS
Övriga kortfristiga låneskulder

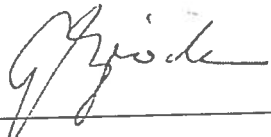
	0	3 765
	19 448	0
	4 220	0
	<u>23 668</u>	<u>3 765</u>

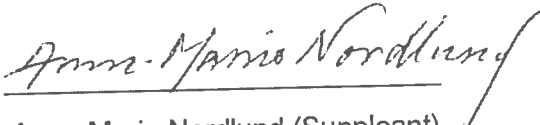
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Upplupna elkostnader
Upplupna kostnader för renhållning
Upplupna revisionsarvoden
Upplupna styrelsearvoden
Upplupna trädgårdskötsel
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll
Förutbetalda hyror och avgifter

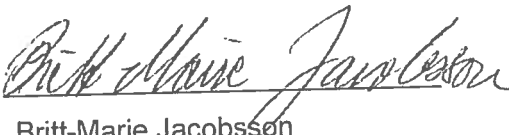
	139 024	144 553
	38 349	21 565
	0	2 937
	28 500	25 500
	61 767	0
	18 870	0
	62 836	0
	<u>405 827</u>	<u>332 180</u>
	<u>755 173</u>	<u>526 735</u>

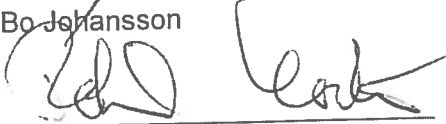
Stockholm 2012 - 12 - 21


Gunnar Sjöden

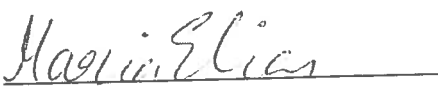

Anne-Marie Nordlund (Suppleant)

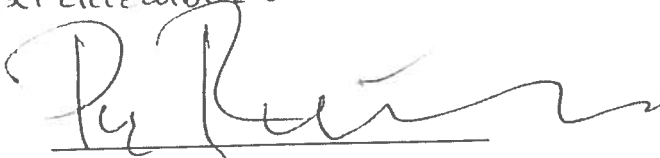

Bo Johansson


Britt-Marie Jacobsson


Roland Norlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2012
KPMG AB


Maria Elias
Godkänd revisor


Per Ruthström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4, org.nr 712400-1103

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

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.

Revisorernas 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 bostadsrättslagen, 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.

Stockholm 2012-12-21

KPMG AB

Maria Elias

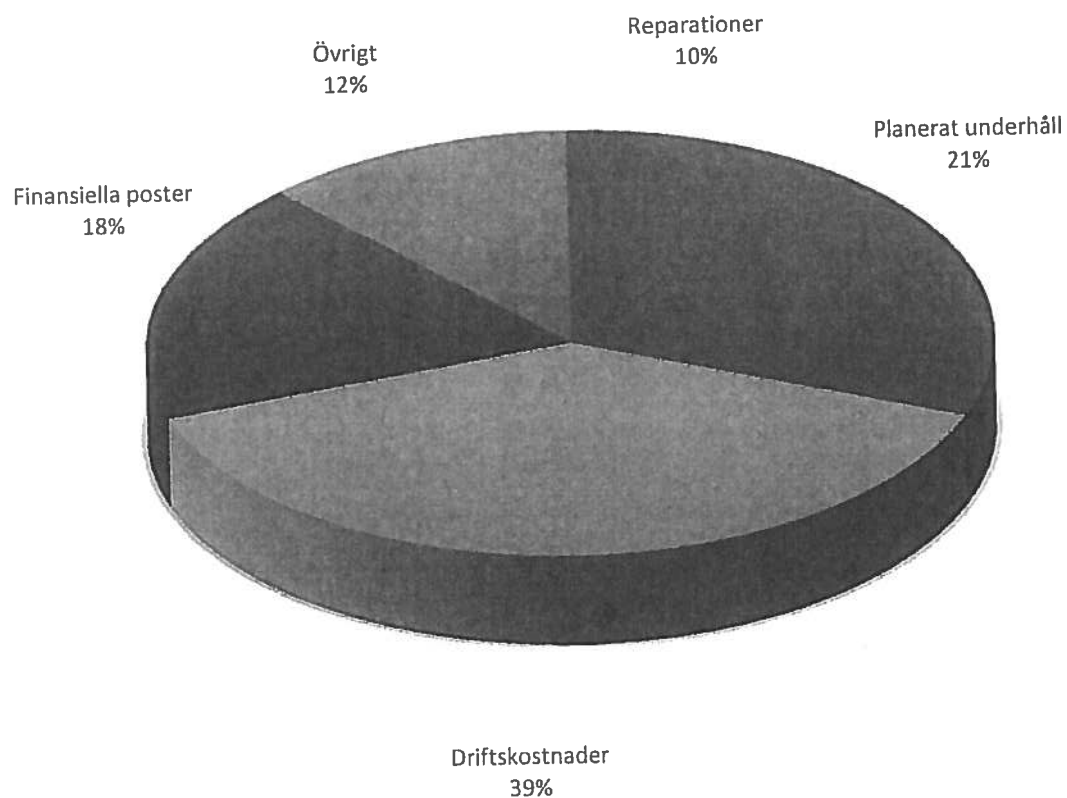
Maria Elias
Godkänd revisor

Per Ruthström

Per Ruthström
Föreningsvald revisor

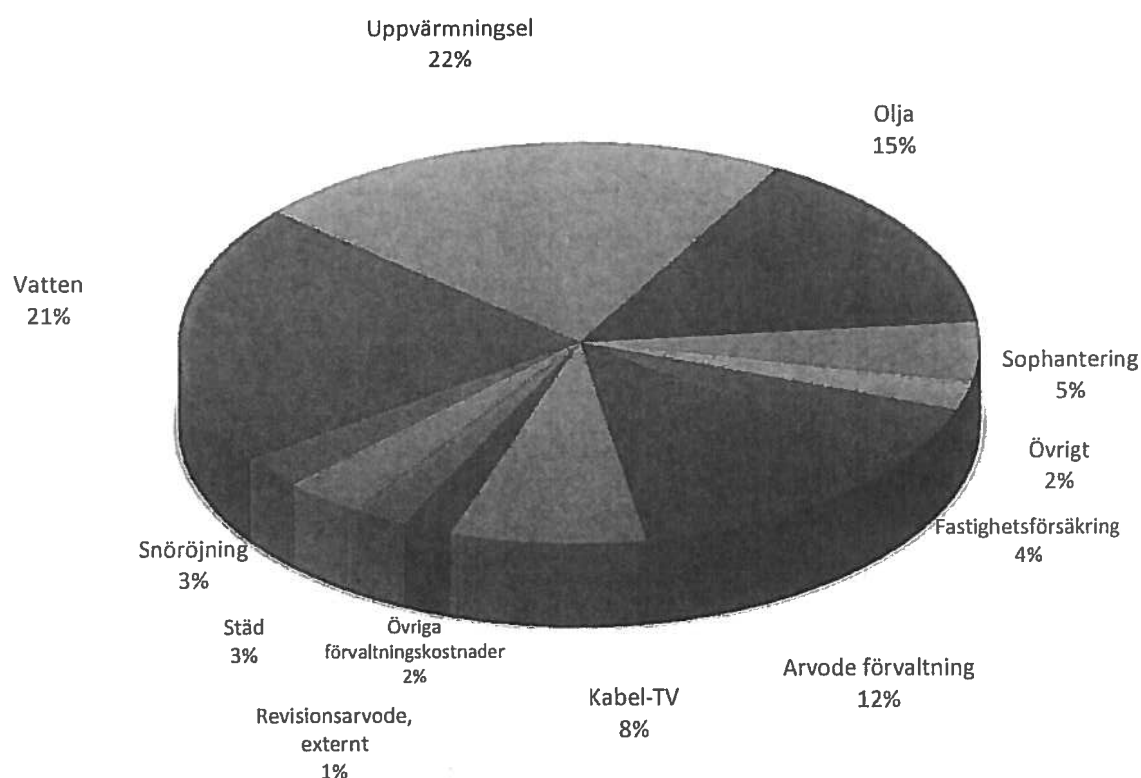
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	502 475	310 319
Planerat underhåll	1 000 667	290 553
Fastighetsavgift/skatt	177 021	118 622
Driftskostnader	1 865 031	1 827 168
Övriga kostnader	17 088	52 321
Personalkostnader	180 578	107 823
Avskrivning av anläggningstillgångar	200 000	200 000
Finansiella poster	884 634	863 114
Summa kostnader	4 827 493	3 769 920



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	69 034	66 377
Arvode förvaltning	187 023	215 322
Kabel-TV	119 260	115 784
IT-kostnader	1 122	194
Juridiska kostnader	600	- 535
Revisionsarvode, externt	30 500	25 075
Övriga förvaltningskostnader	32 214	28 950
Trädgårdsskötsel	107 734	71 250
Bevakningskostnader	18 525	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 6 100
Städ	49 500	54 000
Sotning	2 599	0
Obligatoriska besiktningar	0	7 589
Snöröjning	40 554	54 609
Förbrukningsmateriel	9 781	13 673
Vatten	321 433	310 410
Medlemsel	101 055	91 023
fastighetsel	142 515	0
Uppvärmningsel	332 537	0
Olja	229 717	668 811
Sophantering	74 028	110 737
Summa driftskostnader	1 865 031	1 827 168



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	6125	6125
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	31	36
Kabel-TV	19	19
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	5	4
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	5	5
Trädgårdsskötsel	18	12
Bevakningskostnader	3	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	8	9
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	7	9
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	52	51
Medlemsel	16	15
Uppvärmningsel	54	0
Fastighetsel	23	0
Olja	38	110
Sophantering	12	18
Summa driftskostnader	305	301

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 motsvaras 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Nynäshamnshus nr 4 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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