

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SÖRBYÄNGENS
CENTRUM får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Håkan Schultz	Stämman	2015
Bernt Karlsson	Stämman	2015
Malin Eliasson	Kollektivhusföreningen	2014
Marine Rosenberg	Skolförvaltning Sydost	
Michael Wennblom	Skolförvaltning Sydost	
Charlotte Löthgren	Riksbyggen	
Anders Brorsson	Örebro kommun	

Styrelsesuppleanter

Lars Ekevärn	Stämman	2014
Lillemor Joura	Kollektivhusföreningen	2015
Anita Tollen	Stämman	2015
Stefan Eriksson	Riksbyggen	
Åsa Svahn	Skolförvaltning Sydost	
Göran Nyqvist	Skolförvaltning Sydost	
Andreas Ernestam	Örebro kommun	

Ordinarie revisorer

Tarja Nordling	Stämman
KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingrid Båve	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Karin Svensson (sammankallande)	Stämman
Martin Hallonqvist	Stämman
Jan-Erik Normelli	Stämman
Ingeborg Rydén	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Basilikan 1, Mejramvägen 113 och Basilikan 2, Mejramvägen 99 - 111 samt Kryddan 6, Senapsvägen 69 innehar föreningen, med tomträtt i Örebro kommun.

Fastigheten Basilikan 1, inrymmer en affärslokal, som hyrs ut till Örebro kommun.

Fastigheten Basilikan 2, inrymmer kollektivhus med 86 st bostäder, gemensamhetslokaler, skola, förskoleklass och fritidshem.

Fastigheten Kryddan 6, utgör en servicepunkt Kryddgården med integrerat, förskola, förskoleklass, skola och fritidshem. Hela anläggningen hyrs av Örebro kommun. 

Föreningen äger dessutom fyra lägenheter i HSB:s brf Persiljan som används till förskola Lergöken och hyrs av Örebro kommun. Likaså hyr föreningen en lägenhet i Riksbyggens brf Örebrohus nr 28 som används som miniförskola.

Föreningen äger också garagebyggnader med totalt 35 platser. Dessutom finns 14 p-platser med motorvärmare samt 18 st p-platser utan motorvärmare.

		Bostadsyta	Lokalyta
Basilikan 1	Kryddboden		140 m ²
Basilikan 2	Centrumanläggning	6 018 m ²	4 467 m ²
Kryddan 6	Kryddgården		1 386 m ²
HSB Persiljan	Lergöken		308 m ²
Brf Örebrohus 28	Västan		112,5 m ²
		6 018 m ²	6 413,5 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	32	29	6	6

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	P-platser med motorvärmare
10	35	14	18

Total bostadsarea: 6 018 kvm
Total lokalaria: 6 414 kvm

Årets taxeringsvärde 50 866 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 50 446 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Örebro.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Egeryds Fastighetsförvalning AB har biträtt styrelsen med teknisk förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 546 tkr och planerat underhåll för 1 820 tkr.

Underhållsplan

Målning av fönster på utsidan. Renovering av köket i Gillestugan samt att gästrummen är renoverade.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll är genomförda samt åtgärdat brister.

Byte av varmvattenventil på utgående ledning för att minska vattenförbrukning och för att få ett bättre konstantflöde.

Några tvättmaskiner samt någon tumlare är utbytta. Skolan har renoverat entréer med tillhörande toaletter.

Insamling av förpackningar har ordnats i soprum och avtal har skrivits med IL.

Energikartläggning och förstudie om installation av solceller har gjorts.

Upprustning av grönområdet vid garaget ut mot Mejramvägen.

Föryngring av en del buskar/träd runt huset.

Kommande års underhåll

Renovering av tvättstugor samt installation av solceller.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

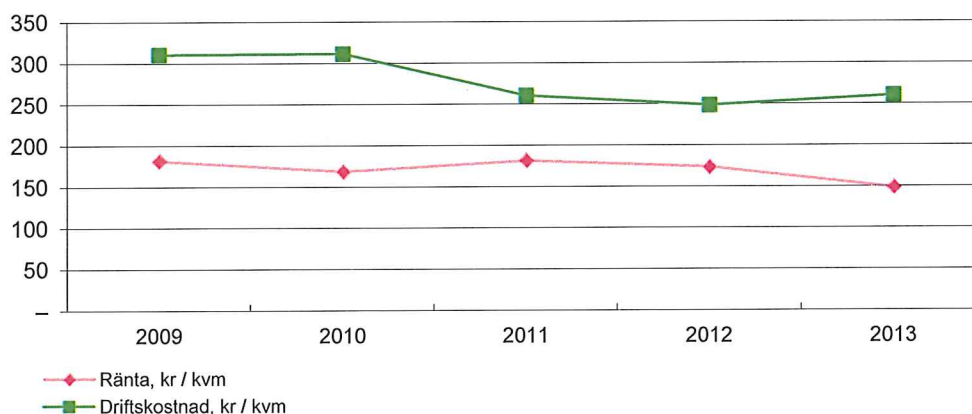
Allmänt

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 20 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Informationsmöte för medlemmarna om solceller har hållits 27 november.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 148	10 980	10 864	10 614	10 454
Årets resultat	2 114	860	1 758	602	1 078
Resultat efter fondförändringar	1 417	924	641	- 184	485
Balansomslutning	74 175	70 130	72 743	70 568	71 819
Soliditet %	21%	19%	17%	15%	15%
Likviditet %	191%	219%	166%	137%	131%
Driftskostnad, kr / kvm	260	248	260	311	310
Ränta, kr / kvm	148	173	181	168	181

Årsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av avgifterna med 1,5% *ane*

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning
Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsservice
Kone AB	Hissar
BILD AT SE AB	Bredband

Verksamhetsberättelse för Kollektivhusföreningen Påängen 2013

Följande personer har ingått i styrelsen:

Malin Eliasson (ordförande)
Stina Jarmander (sekreterare)
Mikael Nyman (kassör)
Birgit Götling
Jens Lundell
Barbara Komnik

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under verksamhetsåret.

För de olika verksamheterna har ca 19 personer haft ansvar.

Tisdagsmatlaget har bestått av 25 personer.

Vårstädning ägde rum den 28 april och **höststädning** den 13 oktober.

Knyttis anordnades den 9 februari.

Filmkvällar har ordnats 8 gånger under året.

Den 15 september hade vi besök av **Kollektivhus.nu**.

Trapphusfest den 16 november arrangerades av de boende i 107:an.

Lucia firades i Gillestugan den 12 december med elever från Sörbyängsskolan.

Under verksamhetsåret har Kollektivhusföreningen och Bostadsrättsföreningens Infoblad kommit ut tre gånger: mars, september, december och delats ut till de boende.

Årsmöte hölls den 4 april 2013.

Styrelsen i kollektivhusföreningen

Rapporter från verksamhetsansvariga

Gästrum (Rolf Prim)

508 uthyrningsnätter blev det under 2013 trots att gästrummen har varit under renovering i några veckor. Glöm

Gillestugan (Bernt Karlsson, Eva Chrapkowska)

Användning av Gillestugan 2013

Kollektivhusföreningen och bostadsrättsföreningen	28
Skolan	1
Matlag	40
Röda Korset	40

Uthyrning

Dag	22
Kort kväll	9
Kväll	12
Dag+kväll	19

Summa 171

Biljard (Mikael Nyman)

Biljarden har varit utlånad 28 ggr år 2013 (22 ggr 2012).

Borrmaskin (Mikael Nyman)

Vår Hilti borrmaskin har varit utlånad 25 ggr år 2013 (15 ggr 2012).

Projektor (Mikael Nyman)

Projektor/kanon har varit utlånad 17 ggr år 2013 varav 8 ggr till våra filmkvällar. (14 ggr 2012)

Tidskrifter (Karin Svensson)

Kollektivhusföreningen prenumererar på 5 stycken tidskrifter: Allt om trädgård, Camino, Forskning & Framsteg, Råd & Rön och Vävmagasinet.

Tidskrifterna är placerade i Gillestugan och ska vara tillgängliga för alla, även om de förstås kan lånas hem över dagen.

Gårdsgruppen (Ann-Marie Kindgren)

Gårdsgruppen har träffats två gånger per termin tillsammans med Pontus Eklund och Eva Cornelius. Vi välkomnar gärna flera deltagare i gårdsgruppen.

Odlingslotter (Ann-Marie Kindgren)

Under 2013 har ca 20 st odlingslotter brukats av de boende.

Växthus (Lillemor Joura)

12 st har odlat i växthuset och i allmänna lådan.

Innebandy (Karin Jönsson)

Varje söndag kl. 19.00 – 20.00 spelar vi innebandy i Sörbyängsskolans idrottssal. Detta har många av oss gjort ett stort antal år, men om någon/några är intresserade av att börja är det bara att höra av sig till ansvarig.

Innebandy män (Håkan Schultz)

Söndagskvällar kl 20.00 - 21.00 spelar vi innebandy i Sörbyängens gymnastiksal. Finns det intresse att börja spela så hör av er till mig.

Vävstugan. (Birgit Götlind och Ingeborg Rydin)

Under året har ett antal möten ägt rum, men aktiviteten på vävstolarna har varit liten. Nytt planeringsmöte ska äga rum/ägde rum i mars 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med 2014 träder en ny redovisningsnormgivning i kraft som kallas K-regleverket, vilket får konsekvensen att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen utifrån denna nya normgivning. I samband med övergången till K-regleverket är det sannolikt att det kommer att bli en förändring av hur investeringar, underhåll och avskrivningar ska behandlas i redovisningen. Övergången till K-regleverket kan därför innebära att jämförelsetal och resultat nästkommande år kan komma att skilja sig åt gentemot denna årsredovisning. 

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	613 417
Årets resultat före fondförändring	2 114 316
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 820 013</u>
Summa överskott	2 030 747

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 500 000</u>
Att balansera i ny räkning	530 747

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	11 159 754	10 986 841
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 11 511	- 6 716
		<u>11 148 243</u>	<u>10 980 125</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 545 800	- 730 626
Planerat underhåll		-1 820 013	-2 580 188
Fastighetsavgift/skatt		- 124 126	- 133 850
Driftkostnader	3	-3 232 194	-3 081 923
Övriga kostnader	4	- 493 823	- 444 980
Personalkostnader	5	- 72 695	- 78 642
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 036 530	-1 028 633
		<u>-7 325 181</u>	<u>-8 078 841</u>
Rörelseresultat		3 823 062	2 901 284
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 050	2 500
Ränteintäkter och liknande poster		124 885	109 018
Räntekostnader och liknande poster		-1 835 681	-2 152 459
		<u>-1 708 746</u>	<u>-2 040 941</u>
Resultat efter finansiella poster		2 114 316	860 343
Årets resultat		<u>2 114 316</u>	<u>860 343</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 517 000	-2 517 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 820 013	2 580 188
Resultat efter fondförändring		<u>1 417 330</u>	<u>923 530</u>

ax

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	61 438 584	62 474 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		92 751	92 751
Långfristiga värdepappersinnehav	8	72 350	72 350
		<u>165 101</u>	<u>165 101</u>
Summa anläggningstillgångar		61 603 685	62 639 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 699	23 836
Skattefordringar		375	—
Skattekonto		204 271	203 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>430 265</u>	<u>503 671</u>
		669 610	730 545
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbanken	10	7 500 000	5 500 000
Kassa och bank			
Bankmedel		181 837	180 316
Avräkning med Swedbank		<u>4 219 832</u>	<u>1 079 885</u>
		4 401 669	1 260 202
Summa omsättningstillgångar		12 571 279	7 490 746
SUMMA TILLGÅNGAR		74 174 964	70 129 913

ax

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 113 681	4 113 681
Underhållsfond		9 454 401	8 257 414
		<u>13 568 082</u>	<u>12 371 095</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		613 417	189 887
Årets resultat		2 114 316	860 343
Avsättning till underhållsfond		-2 517 000	-2 517 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 820 013	2 580 188
		<u>2 030 747</u>	<u>1 113 417</u>
Summa eget kapital		15 598 829	13 484 512
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	52 002 734	52 657 395
		<u>52 002 734</u>	<u>52 657 395</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	12	613 000	572 000
Leverantörsskulder		908 821	542 999
Förskottsavgifter och hyror		2 620 089	281 368
Skatteskulder		—	10 155
Momsskuld		325 671	300 721
Medlemmarnas reparationsfonder		1 104 947	1 087 179
Hyresgästernas reparationsfonder		689 619	590 619
Övriga kortfristiga skulder	13	30 400	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	280 853	602 964
		<u>6 573 401</u>	<u>3 988 005</u>
Summa skulder		58 576 135	56 645 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 174 964	70 129 913
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 763 000	71 763 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>hak</i>

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.

"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.

ok

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	72	2056
Standardförbättringar, Lergöken	Rak	43	2015
Standardförbättringar, Kryddgården	Rak	30	2035
Om- och tillbyggnad gillestuga	Rak	30	2022
Om- och tillbyggnad	Rak	50	2056
Tillbyggnad garage	Rak	20	2014
Kryddboden	Rak	35	2022
Bredbandsinstallation	Rak	10	2019

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	3 882 895	3 806 789
Årsavgifter, lokaler	5 147 232	5 046 306
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 301 659	- 301 659
Hyrer, lokaler	2 267 355	2 270 824
Hyrer, garage	121 690	122 271
Hyrer, p-platser	42 240	42 310
	<u>11 159 754</u>	<u>10 986 841</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 792	- 5 544
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 719	- 740
Rabatter (ej nyttjad motorvärmare)	-	- 432
	<u>- 11 511</u>	<u>- 6 716</u>

Not 3 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	278 120	205 430
Företagsförsäkring	99 187	96 768
Förvaltningsarvode	781 244	786 134
Kabel-TV	109 682	109 672
Arvode, yrkesrevisorer	11 360	11 016
Övriga förvaltningskostnader	34 535	65 052
Fastighetsskötsel	99 305	99 796
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 5 200
Sotning	9 902	13 608
Obligatoriska besiktningar	110 098	9 512
Bevakningskostnader	20 733	70 225
Övriga utgifter, köpta tjänster	63 270	64 016
Snö- och halkbekämpning	15 922	120 319
Ersättningar till hyresgäster	15 000	-
Drift och förbrukning, övrigt	18 106	26 938
Vatten	135 356	- 31 459
El	406 716	432 169
Uppvärmning	934 479	932 271
Sophantering och återvinning	93 480	75 656
	<u>3 232 194</u>	<u>3 081 923</u>

ack

Not 4 Övriga kostnader

Fritidsmedel	25 000	30 000
Lokalkostnader	400 538	399 256
Konstaterade förluster hyror/avgifter	17 818	—
Medlems- och föreningsavgifter	8 256	6 708
Köpta tjänster	6 105	—
Konsultarvoden	36 106	9 016
	<u>493 823</u>	<u>444 980</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	58 980	63 250
Summa	<u>58 980</u>	<u>63 250</u>
Sociala kostnader	13 715	15 392
	<u>72 695</u>	<u>78 642</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	886 952	870 964
Avskrivning om- och tillbyggnader	52 950	51 659
Byggnadsinventarier	52 300	52 300
Markinventarier	—	9 382
Anslutningsavgifter	44 328	44 328
	<u>1 036 530</u>	<u>1 028 633</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	78 207 669	78 207 669
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	443 281	443 281
Standardförbättringar	6 018 643	6 018 643
Markanläggning	342 544	342 544
	<u>86 780 291</u>	<u>86 780 291</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>86 780 291</u>	<u>86 780 291</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-22 433 716	-21 562 752
Jordkällare	- 155 550	- 155 550
Anslutningsavgifter	- 132 984	- 88 656
Standardförbättringar	-1 395 902	-1 291 943
Markanläggningar	- 187 025	- 178 691
	<u>-24 305 177</u>	<u>-23 277 592</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 886 952	- 870 964
--	-----------	-----------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	- 44 328	- 44 328
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 105 250	- 103 959
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	-	- 9 382
--	---	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-25 341 707</u>	<u>-24 306 225</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>61 438 584</u>	<u>62 474 066</u>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

bostäder

	49 000 000	48 800 000
--	------------	------------

lokaler

	<u>1 866 000</u>	<u>1 646 000</u>
--	------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde

	50 866 000	50 446 000
--	------------	------------

varav byggnader

	38 397 000	37 244 000
--	------------	------------

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

50 kapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen

	25 000	25 000
--	--------	--------

HSB 1 andel

	50	50
--	----	----

Örebrovind nr 1, 11 st à 4.300 kr

	47 300	47 300
--	--------	--------

	<u>72 350</u>	<u>72 350</u>
--	---------------	---------------

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntaintäkter

	17 983	18 681
--	--------	--------

Förutbetalda försäkringspremier

	99 181	99 187
--	--------	--------

Förutbetalt förvaltningsarvode

	-	127 152
--	---	---------

Förutbetald kabel-tv-avgift

	27 410	27 457
--	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader

	4 692	4 692
--	-------	-------

Förutbetald tomträttsavgäld

	175 405	102 715
--	---------	---------

Övriga periodiserade kostnader

	4 740	3 206
--	-------	-------

Förutbetalda hyror och avgifter

	100 854	120 581
--	---------	---------

	<u>430 265</u>	<u>503 671</u>
--	----------------	----------------

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 7 500 000 5 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	4 000 000	1,30	2014-01-23
90 dagar	3 500 000	2,20	2014-01-15

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		4 113 681	8 257 414	253 074	860 343
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				860 343	- 860 343
Avsättning till underhållsfond			2 517 000	-2 517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 820 013	1 820 013	
Årets resultat					2 114 316
Vid årets slut		4 113 681	9 454 401	- 83 569	2 114 316

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån 52 615 734 53 229 395
 Avgår nästa års amortering - 613 000 - 572 000
 Skuld vid årets slut 52 002 734 52 657 395

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,47%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,55%	2015-03-01	4 476 666		45 360	4 431 306
STADSHYPOTEK AB	2,82%	2014-09-30	1 876 800		18 768	1 858 032
STADSHYPOTEK AB	2,82%	2014-09-30	1 375 848		13 760	1 362 088
STADSHYPOTEK AB	2,68%		4 766 170		48 264	4 717 906
STADSHYPOTEK AB	2,68%		3 296 402		33 048	3 263 354
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2018-03-01	4 172 271		63 869	4 108 402
STADSHYPOTEK AB	3,41%	2014-03-30	9 073 676		91 424	8 982 252
STADSHYPOTEK AB	3,96%	2018-07-30	6 638 590		67 912	6 570 678
STADSHYPOTEK AB	4,80%	2016-03-30	1 965 000		20 000	1 945 000
STADSHYPOTEK AB	5,04%	2016-03-01	3 065 979		32 188	3 033 791
STADSHYPOTEK AB	5,14%	2015-07-30	997 945		22 300	975 645
STATENS BOSTADS AB	2,76%		2 482 610		58 760	2 423 850
STATENS BOSTADS AB	3,30%	2017-09-04	9 041 438		98 008	8 943 430
			53 229 395		613 661	52 615 734

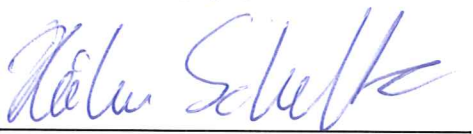
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning hyror och avgifter 2 000 —
 Avräkning LÅN 28 400 —
 30 400 —

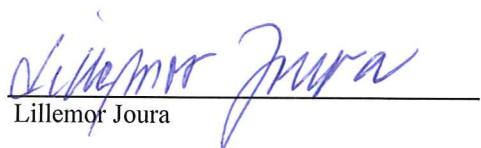
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

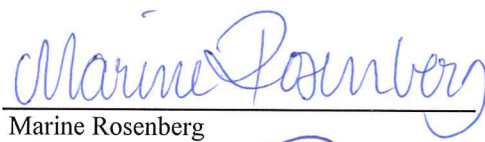
Upplupna räntekostnader	97 701	114 958
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	201 935
Upplupna elkostnader	35 525	40 844
Upplupna värmekostnader	120 962	151 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 664	93 771
	<u>280 853</u>	<u>602 964</u>

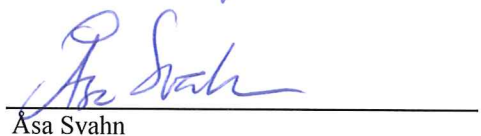
Örebro 2014 - 04-23

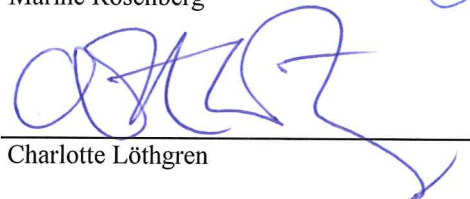

 Håkan Schultz

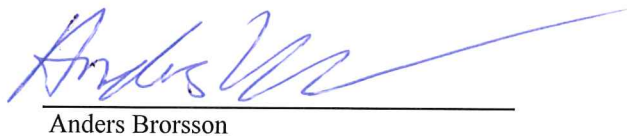

 Bernt Karlsson


 Lillemor Joura

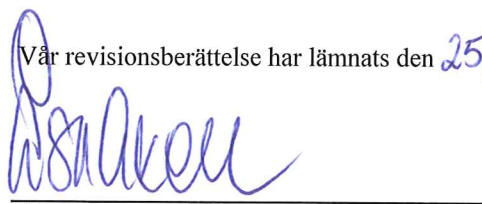

 Marine Rosenberg


 Åsa Svahn


 Charlotte Löthgren


 Anders Brorsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2014


 Åsa Axell
 Auktoriserad revisor
 KPMG AB


 Tarja Nordling

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Söbyängens Centrum, org. nr 716411-5789

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Söbyängens Centrum 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 Söbyängens Centrums 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Söbyängens Centrum 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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Uttalanden

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

Örebro den 25 april 2014

KPMG AB

Asa Axell
Auktoriserad revisor

Tarja Nordling
Föreningsvald revisor