



Riksbyggens Brf Ekholmsängen
Org nr 716420-4666
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 § 23

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	Bilaga 1 & 2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Hasse Boström	Ordförande	Stämman	2014
Hans Evans	Vice ordförande	Stämman	2013
Patrizia Conzato	Sekreterare	Stämman	2013
Alf Haglund	Ledamot	Stämman	2014
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gunnar Illerstål	Stämman	2013
Johan Nyström	Stämman	2014
Elin Fjelde	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Hans Evans och Patrizia Conzato samt suppleanten Gunnar Illerstål.

Ordinarie revisorer

Ahmet Ayanoglu	Föreningsvald revisor	Stämman
Per Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Liza Tarakjian	Föreningsvald revisor	Stämman
Per Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Irene Österberg	Sammankallande	Stämman
Mona Mattsson		Stämman

Studieorganisatör

Patrizia Conzato	Styrelsen
------------------	-----------

Vicevärd

Gunnar Illerstål	Styrelsen
------------------	-----------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningens innehar med tomträtt fastigheten Fågelholmen 5 i Stockholms stad. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus i sju våningar med totalt 62 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 253-255 i Skärholmen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	10	26	18

Dessutom tillkommer:

P-platser

41 st varav en p-plats i plan

Total tomtarea:	5 623 kvm
Total bostadsarea:	4 511 kvm

Årets taxeringsvärde	43 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 600 000 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 151.720 kr.
Reparationskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för verksamhetsåret 2012 har skett med 135 tkr.

Större planerade åtgärder avser byte tvättstugeutrustning, målning trapphus, byte av motorvärmarruttag, byte exteriörsbelysning och byte av kabel-tv förstärkare.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 januari 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

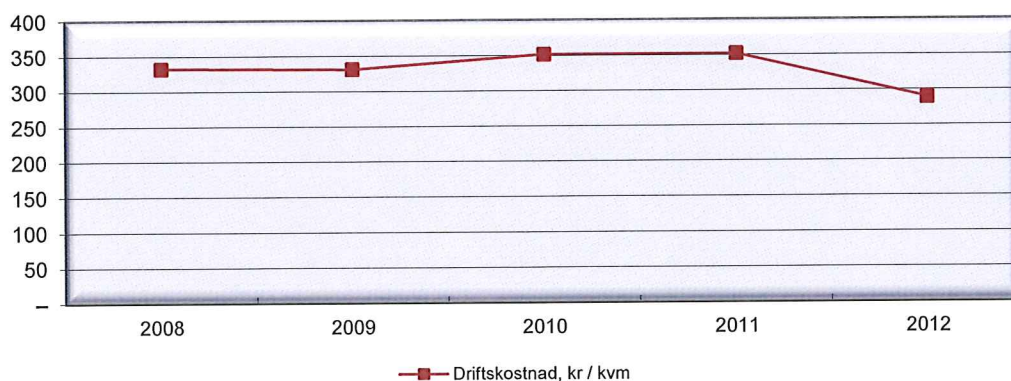
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 160	3 980	3 967	3 830	3 824
Årets resultat	62	- 536	191	312	417
Balansomslutning	70 494	70 698	72 531	69 907	69 645
Soliditet %	38%	38%	38%	39%	39%
Likviditet %	408%	372%	622%	399%	442%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	900	861	858	828	826
Driftskostnad, kr / kvm	289	352	352	331	332
Lån, kr / kvm	9 463	9 521	9 852	9 244	9 302

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 + lokalaarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med den 1 oktober 2012.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (avrop)
Söderbergs Mattleasing	Entrémattor
Kasama AB	Sommar- och vinterunderhåll
KONE AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Söderkyl AB	Tvättstugeservice

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 506 440
Årets resultat före fondförändring	61 949
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 433 390

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 433 390
----------------------------	-----------

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 160 632	3 984 385
Hyres- och avgiftsbortfall		- 1 087	- 4 447
Övriga förvaltningsintäkter		675	0
		<u>4 160 220</u>	<u>3 979 938</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 151 720	- 207 770
Planerat underhåll	3	0	- 234 668
Fastighetsavgift/skatt		- 82 811	- 80 298
Driftskostnader	4	-1 303 874	-1 586 931
Övriga kostnader	5	- 11 351	- 10 923
Personalkostnader	6	- 127 924	- 114 205
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 617 229	- 617 229
		<u>-2 294 909</u>	<u>-2 852 023</u>
Rörelseresultat		1 865 311	1 127 915
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		500	500
Ränteintäkter	8	96 915	78 162
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	22 067
Räntekostnader	9	-1 900 777	-1 764 692
		<u>-1 803 362</u>	<u>-1 663 963</u>
Resultat efter finansiella poster		61 949	- 536 048
Årets resultat		<u>61 949</u>	<u>- 536 048</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 135 000	- 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	234 668
Förändring av underhållsfond		<u>- 135 000</u>	<u>99 668</u>
Resultat efter fondförändring		- 73 051	- 436 380

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	65 039 082	65 596 811
Maskiner och inventarier	11	773 500	833 000
		<u>65 812 582</u>	<u>66 429 811</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		65 817 582	66 434 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 451	12 827
Skattefordringar		0	17 363
Skattekonto		86 633	85 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	120 360	97 211
		<u>266 444</u>	<u>213 286</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 800 000	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	3 000
Eget konto Swedbank		2 125	0
Avräkning med Swedbank		607 777	1 047 269
		<u>609 902</u>	<u>1 050 269</u>
Summa omsättningstillgångar		4 676 346	4 263 555
SUMMA TILLGÅNGAR		70 493 928	70 698 366

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 430 000	23 430 000
Underhållsfond		2 059 309	1 924 309
		<u>25 489 309</u>	<u>25 354 309</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 506 440	1 942 821
Årets resultat		61 949	- 536 048
Avsättning till underhållsfond		- 135 000	- 135 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	234 668
		<u>1 433 390</u>	<u>1 506 440</u>
Summa eget kapital		26 922 699	26 860 749
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	42 424 369	42 692 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		264 548	258 000
Leverantörsskulder		104 768	155 552
Skatteskulder		25 861	0
Skuld, sociala avgifter och skatter		0	2 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	751 684	729 786
		<u>1 146 861</u>	<u>1 145 617</u>
Summa skulder		43 571 230	43 837 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 493 928	70 698 366
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		46 642 000	46 642 000
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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt senaste deklarationen till 1 455 405 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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 de 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Bergvärme	Rak	15

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 061 632	3 883 598
Hyror, p-platser	98 400	100 187
Hyror, övriga	600	600
	<u>4 160 632</u>	<u>3 984 385</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	5 301	20 400
Vattenskador	5 533	70 627
Tvättstugor	36 717	71 156
Gemensamma utrymmen	0	719
Installationer	24 259	0
Vatten/Avlopp	8 647	12 034
Värme	19 931	8 901
Ventilation	28 330	0
Elinstallationer	0	3 241
Hissar	5 025	4 428
Övriga installationer	0	14 483
Huskropp	6 999	1 781
Gårdar och grönanläggningar	10 978	0
	<u>151 720</u>	<u>207 770</u>

Not 3 Planerat underhåll

VA/Sanitet	0	156 788
Ventilation	0	77 880
	<u>0</u>	<u>234 668</u>

B

2012-08-31 2011-08-31

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	171 145	180 044
Fastighetsförsäkring	32 753	48 726
Arvode förvaltning	125 531	101 471
Kabel-TV	58 456	57 491
IT-kostnader	4 936	4 936
Juridiska kostnader	7 188	35 914
Revisionsarvode, externt	25 375	23 875
Möteskostnader	500	0
Övriga förvaltningskostnader	17 615	16 179
Fastighetsskötsel	11 622	19 047
Trädgårdsskötsel	58 474	64 302
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 100	- 5 100
Städ, entremattor	7 930	7 630
Obligatoriska besiktningar	32 928	38 639
Snöröjning	22 414	60 233
Förbrukningsmateriel	5 060	22 072
Vatten	96 207	85 049
El	413 781	426 352
Uppvärmning	127 502	298 836
Sophantering	87 557	101 236
	1 303 874	1 586 931

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 100	1 375
Telefon och porto	4 401	4 068
Medlems- och föreningsavgifter	3 100	2 480
Köpta tjänster	1 875	0
Konsultarvoden	0	1 500
Bankkostnader	875	1 500
	11 351	10 923

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	62 370	58 715
Styrelsearvode	40 801	43 226
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 550	1 550
Föreningsvald revisor	3 064	2 918
Summa	107 785	106 409
Sociala kostnader	20 139	7 796
	127 924	114 205

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	557 729	557 729
Bergvärmepump	59 500	59 500
	617 229	617 229

2012-08-31 2011-08-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	507	599
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	95 627	76 481
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	33	163
Övriga ränteintäkter	748	919
	<u>96 915</u>	<u>78 162</u>

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 900 777	1 764 692
	<u>1 900 777</u>	<u>1 764 692</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	67 337 659	67 337 659
Bergvärme	1 935 266	0
	<u>69 272 925</u>	<u>67 337 659</u>
Årets anskaffningar		
Bergvärme	0	1 935 266
	<u>0</u>	<u>1 935 266</u>

Summa anskaffningsvärden

69 272 925 69 272 925

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 676 114	-3 118 385
	<u>-3 676 114</u>	<u>-3 118 385</u>
Årets avskrivning byggnader	- 557 729	- 557 729
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 233 843	-3 676 114

Restvärde enligt plan vid årets slut

65 039 082 65 596 811

Taxeringsvärden

bostäder	43 600 000	43 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>43 600 000</u>	<u>43 600 000</u>
varav byggnader	37 000 000	37 000 000

2012-08-31 2011-08-31

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Bergvärmepump

892 500 0

892 500 0

Årets anskaffningar

Bergvärmepump

0 892 500

0 892 500

Summa anskaffningsvärden

892 500 892 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Bergvärmepump

- 59 500 0

- 59 500 0

Årets avskrivningar

Bergvärmepump

- 59 500 - 59 500

- 59 500 - 59 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 119 000 - 59 500

Restvärde enligt plan vid årets slut

773 500 833 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

10 andelar i Riksbyggen å 500 kronor

5 000 5 000

5 000 5 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

11 074 7 684

Förutbetald vattenavgift

3 621 5 425

Förutbetald renhållning

2 260 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

4 915 4 784

Förutbetald tomträttsavgäld

63 883 46 678

Övriga förutbetalda kostnader

9 198 8 749

Upplupna ränteintäkter

5 898 5 076

Förutbetalda försäkringspremier

19 511 18 815

120 360 97 211

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 800 000 3 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,40	2012-09-10
90 dagar	3 300 000	2,70	2012-11-10

2012-08-31 2011-08-31

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och	Underhålls	Resultat
	uppl. avgift	fond	
Vid årets början	23 430 000	1 924 309	1 506 440
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 135 000
Avsättning till underhållsfond		135 000	
Årets resultat			61 949
Vid årets slut	23 430 000	2 059 309	1 433 390

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	42 688 917	42 950 000
Avgår nästa års amortering	- 264 548	- 258 000
Skuld vid årets slut	42 424 369	42 692 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,44%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,51	2012-09-10	1 700 000		3 083	1 696 917
SBAB	3,55	2014-11-05	3 965 000			3 965 000
SBAB	3,91	2013-05-28	3 965 000			3 965 000
SBAB	3,95	2015-08-14	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,06	2013-05-28	3 320 000			3 320 000
SBAB	5,03	2016-02-12	10 000 000		258 000	9 742 000
STADSHYPOTEK AB	5,16	2012-12-30	10 000 000			10 000 000
			42 950 000		261 083	42 688 917

2012-08-31 2011-08-31

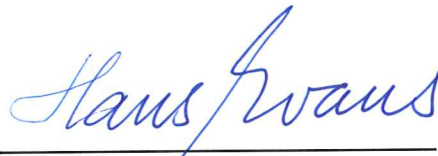
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	315 186	316 342
Upplupna elkostnader	10 157	21 678
Upplupna värmekostnader	3 483	15 443
Upplupna kostnader för renhållning	4 091	4 149
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 500
Upplupna styrelsearvoden	55 657	2 037
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 120
Förutbetalda hyror och avgifter	338 610	311 517
	751 684	729 786

Skärholmen 2012-10-25



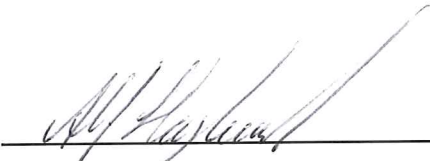
Hasse Boström



Hans Evans



Patrizia Conzato



Alf Haglund

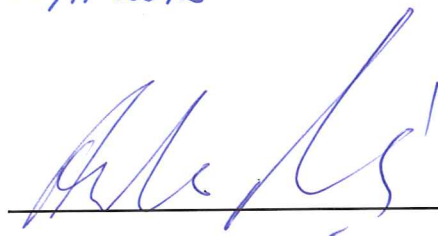


Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/11 2012



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå AB



Ahmet Ayanoglu
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmsängen,
org.nr 716420-4666

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmsängen 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.

Revisorns 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 revisionsd 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 november 2012

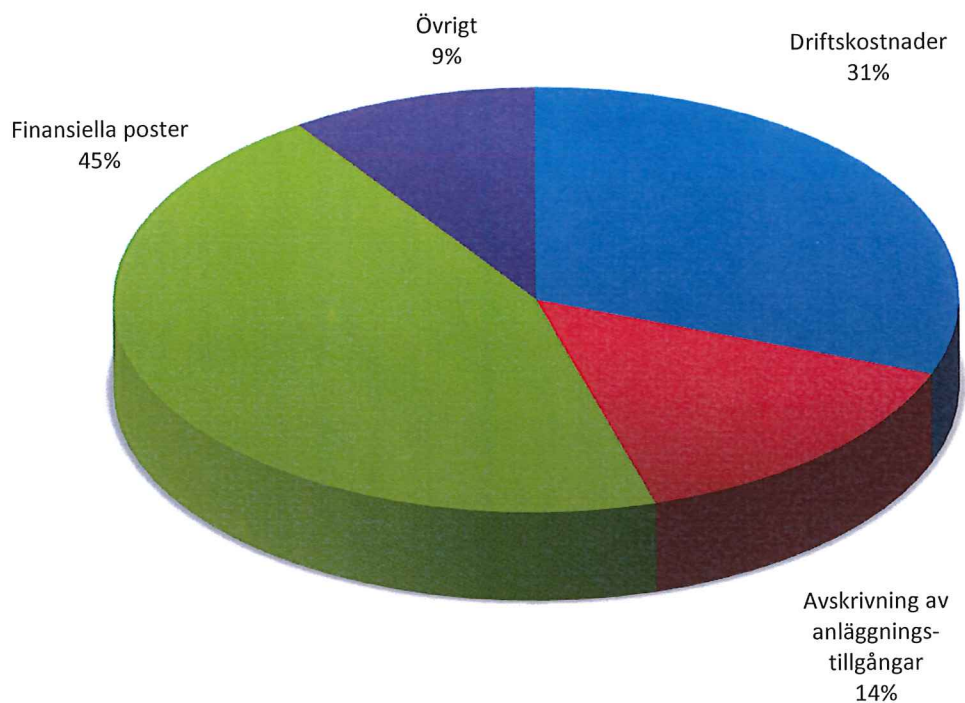
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ahmet Ayanoglu
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	151 720	207 770
Planerat underhåll	0	234 668
Fastighetsavgift/skatt	82 811	80 298
Driftskostnader	1 303 874	1 586 931
Övriga kostnader	11 351	10 923
Personalkostnader	127 924	114 205
Avskrivning av anläggningstillgångar	617 229	617 229
Finansiella poster	1 900 777	1 764 692
Summa kostnader	4 195 686	4 616 715



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	4511	4511
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	38	40
Fastighetsförsäkring	7	11
Arvode förvaltning	28	22
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	2	8
Revisionsarvode, externt	6	5
Övriga förvaltningskostnader	4	4
Fastighetsskötsel	3	4
Trädgårdsskötsel	13	14
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ, entremattor	2	2
Obligatoriska besiktningar	7	9
Snöröjning	5	13
Förbrukningsmateriel	1	5
Vatten	21	19
El	92	95
Uppvärmning	28	66
Sophantering	19	22
Summa driftskostnader	289	352

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 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 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 stadgenliga 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 styrelsen för Riksbyggens Brf Ekholmsängen i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt 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