

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Ekholmsängen
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 716420-4666

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Ekholmsängen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Hasse Boström	Ordförande	Utsedd av Stämman
Hans Evans	Vice ordförande	Stämman
Patrizia Conzato	Sekreterare	Stämman
Alf Haglund	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Gunnar Illerstål		Stämman
Johan Nyström		Stämman
Seezar Qoda		Stämman
Ewa Sundman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Hasse Boström och Alf Haglund samt suppleanten Johan Nyström.

Ordinarie revisorer

Ahmet Ayanoglu	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Liza Tarakjian	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Irene Österberg	Sammanställande	Stämman
Boel Ljunggren		Stämman
Michael Bercoff		

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

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Fågelholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 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 50 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen och ingår i årsavgiften.

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 204 550 kr och planerat underhåll för 79 780 kr.

Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 600 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 135 000 kr.

Miljö

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

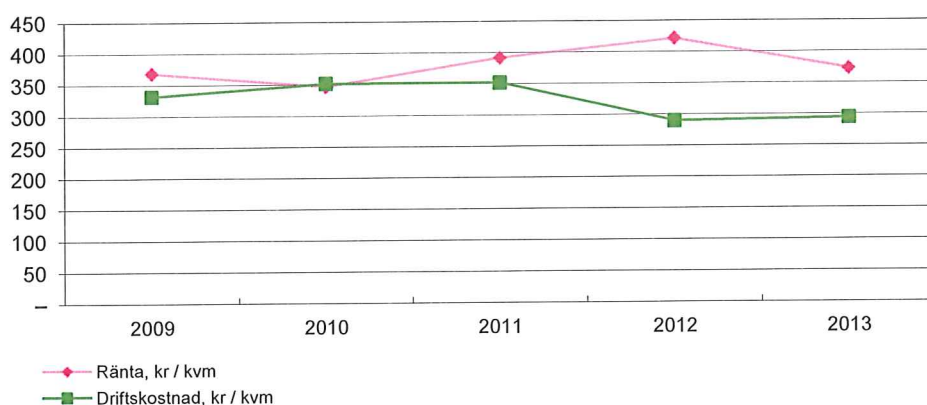
Allmänt

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 5 februari 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 367	4 160	3 980	3 967	3 830
Årets resultat	316	62	- 536	191	312
Balansomslutning	69 502	70 494	70 698	72 531	69 907
Soliditet %	39%	38%	38%	38%	39%
Likviditet %	389%	408%	372%	622%	399%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	945	900	861	858	828
Driftskostnad, kr / kvm	293	289	352	352	331
Ränta, kr / kvm	373	421	391	347	368
Underhållsfond, kr / kvm	469	457	427	449	383
Lån, kr / kvm	9 183	9 463	9 521	9 852	9 244

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 1,5% from 1/10-2013.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Söderbergs Mattleasing	Entrémattor
Kasama AB	Sommar- och vinterunderhåll
KONE AB	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Söderkyl	Tvättstugeservice
Riksbyggen/Securitas	Jour

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under året har två aktivitetsdagar anordnats, en på hösten och en på våren, med städuppgifter på gården och i fastigheterna samt grillfest för deltagarna.

Dialog har förts med medlemmarna angående träden vid parkeringsplatsen, nämligen om de ska tas ned eller inte. Fyra informationsblad har distribuerats under året.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 433 390
Årets resultat före fondförändring	315 831
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 780
Summa överskott	1 694 001

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 694 001
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 363 833	4 160 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser		- 1 200	- 1 087
Övriga förvaltningsintäkter, inkassointäkter		4 355	675
		<u>4 366 988</u>	<u>4 160 220</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 204 550	- 151 720
Planerat underhåll	3	- 79 780	0
Fastighetsavgift/skatt		- 76 839	- 82 811
Driftkostnader	4	-1 323 902	-1 303 874
Övriga kostnader	5	- 26 072	- 11 351
Personalkostnader	6	- 122 268	- 127 924
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 617 229	- 617 229
		<u>-2 450 641</u>	<u>-2 294 909</u>
Rörelseresultat		1 916 347	1 865 311
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteintäkter	8	79 659	96 915
Räntekostnader, fastighetslån		-1 680 585	-1 900 777
		<u>-1 600 516</u>	<u>-1 803 362</u>
Resultat efter finansiella poster		315 831	61 949
Årets resultat		315 831	61 949
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 135 000	- 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond		79 780	0
Resultat efter fondförändring		260 611	- 73 051

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	64 481 353	65 039 082
Inventarier, verktyg och installationer	10	714 000	773 500
		<u>65 195 353</u>	<u>65 812 582</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>65 200 353</u>	<u>65 817 582</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 545	59 451
Skattekonto		87 144	86 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	201 753	120 360
		<u>295 442</u>	<u>266 444</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	3 650 000	3 800 000
Kassa och bank			
Bankmedel		1 625	2 125
Avräkning med Swedbank		354 416	607 777
		<u>356 041</u>	<u>609 902</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 301 483</u>	<u>4 676 346</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 501 836</u>	<u>70 493 928</u>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 430 000	23 430 000
Underhållsfond		2 114 529	2 059 309
		<u>25 544 529</u>	<u>25 489 309</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 433 390	1 506 440
Årets resultat		315 831	61 949
Avsättning till underhållsfond		- 135 000	- 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond		79 780	0
		<u>1 694 001</u>	<u>1 433 390</u>
Summa eget kapital		27 238 530	26 922 699
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	41 157 774	42 424 369
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	265 095	264 548
Leverantörsskulder		118 835	104 768
Skatteskulder		21 976	25 861
Skuld sociala avgifter och skatter		2 279	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	697 347	751 684
		<u>1 105 532</u>	<u>1 146 861</u>
Summa skulder		42 263 306	43 571 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 501 836	70 493 928
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		46 642 000	46 642 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 455 405 kr.

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

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2100
Bergvärme	Rak	15	2026

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 264 833	4 061 632
Hyror, p-platser	98 400	98 400
Hyror, övriga	600	600
	<u>4 363 833</u>	<u>4 160 632</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	3 491	5 301
Vattenskador	43 626	5 533
Tvättstugor	37 636	36 717
Gemensamma utrymmen, bl a slipn o lackn av eksnickerier	23 125	0
Installationer	0	24 259
Vatten/Avlopp	6 693	8 647
Värme	17 950	19 931
Ventilation	15 525	28 330
Elinstallationer	13 618	0
Hissar, serviceavtal	19 021	5 025
Fönster, bygglovsans balkonginglasning	23 064	6 999
Gårdar och grönanläggningar	801	10 978
	<u>204 550</u>	<u>151 720</u>

Not 3 Planerat underhåll

Tvättstugor	20 436	0
Värme	59 344	0
	<u>79 780</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	192 750	171 145
Fastighetsförsäkring	39 521	32 753
Arvode förvaltning	131 695	125 531
Kabel-TV	59 284	58 456
IT-kostnader	4 525	4 936
Juridiska kostnader	25 446	7 188
Revisionsarvode, externt	17 939	25 375
Möteskostnader	0	500
Övriga förvaltningskostnader	9 780	17 615
Fastighetsskötsel	13 049	11 622
Trädgårdsskötsel	59 965	58 474
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 3 100
Entrémattor	7 930	7 930
Obligatoriska besiktningar	11 813	32 928
Snöröjning	41 563	22 414
Förbrukningsmateriel	4 537	5 060
Vatten	96 942	96 207
El	427 615	413 781
Uppvärmning	92 537	127 502
Soppantering	89 312	87 557
	<u>1 323 902</u>	<u>1 303 874</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 800	1 100
Telefon och porto	4 194	4 401
Medlems- och föreningsavgifter	3 100	3 100
Köpta tjänster	14 978	1 875
Bankkostnader	1 000	875
	<u>26 072</u>	<u>11 351</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	68 042	62 370
Styrelsearvode	33 950	40 801
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 465	1 550
Föreningsvald revisor	3 064	3 064
Summa	<u>109 521</u>	<u>107 785</u>
Sociala kostnader	12 747	20 139
	<u>122 268</u>	<u>127 924</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	557 729	557 729
Bergvärmepump	59 500	59 500
	<u>617 229</u>	<u>617 229</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	485	507
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	78 564	95 627
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	99	33
Övriga ränteintäkter	511	748
	<u>79 659</u>	<u>96 915</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	67 337 659	67 337 659
Bergvärme	1 935 266	1 935 266
	<u>69 272 925</u>	<u>69 272 925</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>69 272 925</u>	<u>69 272 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 233 843	-3 676 114
	<u>-4 233 843</u>	<u>-3 676 114</u>
Årets avskrivning byggnader	- 557 729	- 557 729
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 791 572</u>	<u>-4 233 843</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>64 481 353</u>	<u>65 039 082</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	50 200 000	43 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>50 200 000</u>	<u>43 600 000</u>
varav byggnader	41 000 000	37 000 000

2013-08-31 2012-08-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Bergvärmepump	892 500	892 500
	892 500	892 500
Summa anskaffningsvärden	892 500	892 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärmepump	- 119 000	- 59 500
	- 119 000	- 59 500
Årets avskrivningar		
Bergvärmepump	- 59 500	- 59 500
	- 59 500	- 59 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 178 500	- 119 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	714 000	773 500

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

10 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 739	5 898
Förutbetalda försäkringspremier	28 015	19 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 482	11 074
Förutbetald vattenavgift	6 632	3 621
Förutbetald renhållning	2 397	2 260
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 953	4 915
Övriga förutbetalda kostnader, hisservice och IT-kostn	10 302	9 198
Förutbetald tomträttsavgäld	66 083	63 883
Förutbetald låneavi	66 150	0
	201 753	120 360

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 650 000 3 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	950 000	2,00	2013-09-17
90 dagar	300 000	2,10	2013-09-10
90 dagar	300 000	2,10	2013-09-16
90 dagar	600 000	2,15	2013-11-07
90 dagar	1 500 000	2,20	2013-11-16

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 430 000	2 059 309	1 371 440	61 949
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			61 949	- 61 949
Avsättning till underhållsfond		135 000	- 135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 79 780	79 780	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Årets resultat				315 831
Vid årets slut	23 430 000	2 114 529	1 378 170	315 831

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	41 422 869	42 688 917
Avgår nästa års amortering	- 265 095	- 264 548
Skuld vid årets slut	41 157 774	42 424 369

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,46%	2015-06-15	3 965 000			3 965 000
SBAB	2,46%	2015-06-15	3 320 000			3 320 000
SBAB	2,69%	2013-09-10	1 696 917		8 048	1 688 869
SBAB	2,94%	2018-01-12		9 000 000		9 000 000
*STADSHYPOTEK	5,16%	2012-12-30	10 000 000	-9 000 000	1 000 000	
SBAB	3,55%	2014-11-05	3 965 000			3 965 000
SBAB	3,95%	2015-08-14	10 000 000			10 000 000
SBAB	5,03%	2016-02-12	9 742 000		258 000	9 484 000
			42 688 917		1 266 048	41 422 869

* Lånet flyttades till SBAB 2012-12-30 och i samband med detta så amorterades 1 miljon.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 095 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	243 581	315 186
Upplupna elkostnader	17 644	10 157
Upplupna värmekostnader	2 865	3 483
Upplupna kostnader för renhållning	4 300	4 091
Upplupna revisionsarvoden	23 064	24 500
Upplupna styrelsearvoden	3 100	55 657
Faktura tillhörande verksamhetsåret, Enstar	39 344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 449	338 610
	<u>697 347</u>	<u>751 684</u>

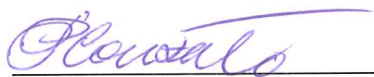
Stockholm 2013-11-19



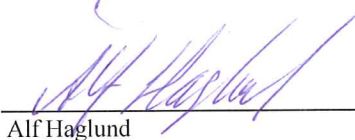
Hasse Boström



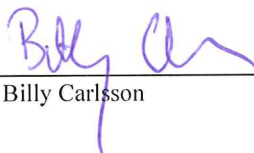
Hans Evans



Patrizia Conzato



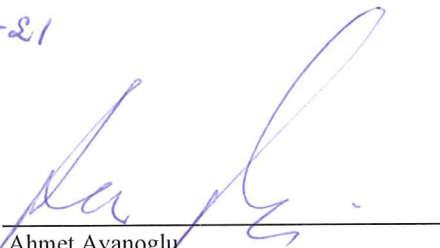
Alf Haglund



Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-11-21

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ahmet Ayanoglu
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmsängen för räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

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 god revisionsmetod. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmetod 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 2013-08-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

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 revisionsmetod 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.

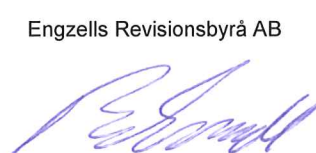
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 november 2013

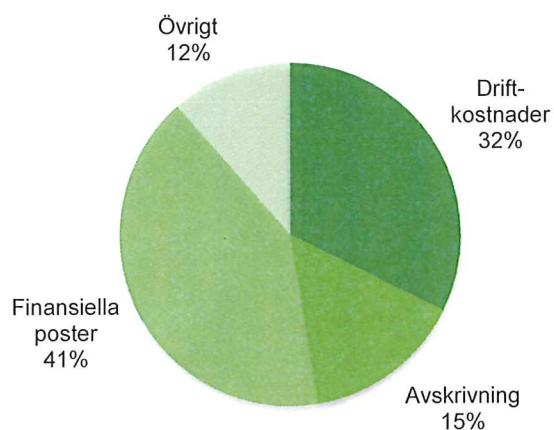
Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

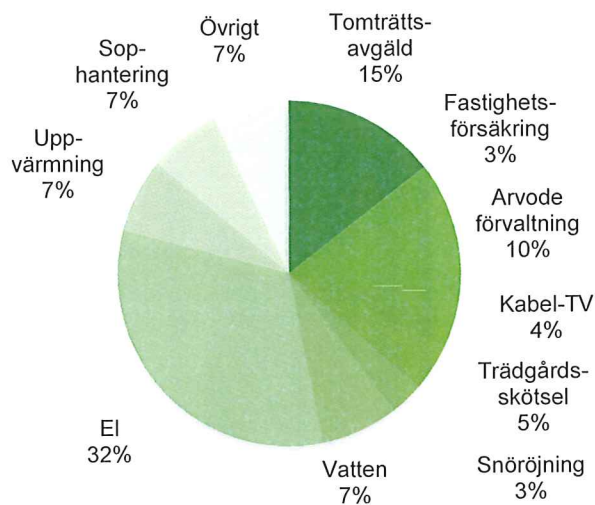

Ahmet Ayanoglu
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	204 550	151 720
Planerat underhåll	79 780	0
Fastighetsavgift/skatt	76 839	82 811
Driftkostnader	1 323 902	1 303 874
Övriga kostnader	26 072	11 351
Personalkostnader	122 268	127 924
Avskrivning av anläggningstillgångar	617 229	617 229
Finansiella poster	1 680 585	1 900 777
Summa kostnader	4 131 226	4 195 686



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	192 750	171 145
Fastighetsförsäkring	39 521	32 753
Arvode förvaltning	131 695	125 531
Kabel-TV	59 284	58 456
IT-kostnader	4 525	4 936
Juridiska kostnader	25 446	7 188
Revisionsarvode, externt	17 939	25 375
Möteskostnader	0	500
Övriga förvaltningskostnader	9 780	17 615
Fastighetsskötsel	13 049	11 622
Trädgårdsskötsel	59 965	58 474
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 3 100
Entrémattor	7 930	7 930
Obligatoriska besiktningar	11 813	32 928
Snöröjning	41 563	22 414
Förbrukningsmateriel	4 537	5 060
Vatten	96 942	96 207
El	427 615	413 781
Uppvärmning	92 537	127 502
Sophantering	89 312	87 557
Summa driftkostnader	1 323 902	1 303 874



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

4511

4511

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	43	38
Fastighetsförsäkring	9	7
Arvode förvaltning	29	28
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	6	2
Revisionsarvode, externt	4	6
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Fastighetsskötsel	3	3
Trädgårdsskötsel	13	13
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Entrémattor	2	2
Obligatoriska besiktningar	3	7
Snöröjning	9	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	21
El	95	92
Uppvärmning	21	28
Sophantering	20	19
Summa driftkostnader	293	289

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Riksbyggens Brf Ekholmsängen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Ekholmsängen i samarbete med
Riksbyggen*

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

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



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