



Riksbyggens Brf Södertäljehus nr 1
Org nr 715600-1195
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 2 - 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Södertäljehus nr 1 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>
Carina Berggren	Ordförande	Stämman	2013
Jan Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2012
Bo-Erik Gezelius	Ledamot	Stämman	2012
Inga Landin	Ledamot	Stämman	2012
Elin Fjelde	Ledamot RB	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Anna Brodow	Stämman	2012
Martin Johansson, t o m 2012-06-29	Stämman	2012
Nils Nordén	Stämman	2013
Ann-Kristine Andersson	Riksbyggen	-

I tur att avgå är ledamöterna Jan Lundqvist, Bo-Erik Gezelius och Inga Landin samt suppleanterna Anna Brodow och Martin Johansson.

Ordinarie revisorer

Lars-Gösta Larsson	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning

Peter Landin	Stämman
--------------	---------

Studieorganisatör

Bo-Erik Gezelius	Styrelsen
------------------	-----------

Vicevärd

Jan Lundqvist	Styrelsen
---------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Fregatten 15, 16 och 17 i Södertälje kommun. På fastigheterna har uppförts 3 byggnader, innehållande 42 lägenheter med en sammanlagd area på 1 720 kvm. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Hertig Carls väg 29-33 i Södertälje.

Lägenhetsfördelning:

2 rok

42

Dessutom tillkommer:

Lokaler P-platser

2

17

Total tomtarea: 4 771 kvm

Total bostadsarea: 1 720 kvm

Total lokalarea: 56 kvm

Årets taxeringsvärde 11 488 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 488 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 392 kr, inget planerat underhåll har utförts. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 2,5 mkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 78 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning trapphus och byte portar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 december 2011. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 54 (den 2012-08-31)

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Södertäljehus nr 1's stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Rb Brf Södertäljehus nr 1), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

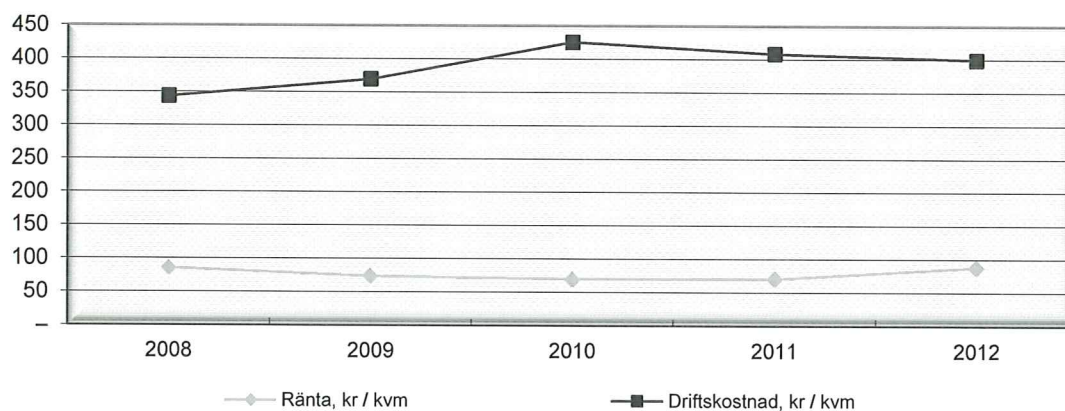


Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 409	1 295	1 289	1 224	1 219
Årets resultat	336	266	151	42	381
Balansomslutning	12 609	5 932	5 753	5 571	5 572
Soliditet %	26%	49%	46%	45%	44%
Likviditet %	106%	1190%	924%	1119%	1081%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	786	720	716	679	679
Driftskostnad, kr / kvm	399	408	425	369	343
Ränta, kr / kvm	88	70	69	74	86
Lån, kr / kvm	4 103	1 592	1 614	1 637	1 659

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 10% inför kommande större underhållsarbeten. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% fr o m 1 oktober 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 786 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
C-Sam	Kabel-TV
Jörgen Westerlund AB	Fastighetsskötsel

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under året har två städdagar genomförts, en på hösten och en på våren.

Till sommaren startades ett stort renoveringsarbete på föreningens fastigheter. Det är renovering och byte av fasader, byte av tak och fönster samt tilläggsisolering av vindar och skärmtak vid alla källarnedgångar.

Detta arbete är ej färdigt under detta räkenskapsår.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	271 827
Årets resultat före fondförändring	335 628
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-134 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	473 455

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	473 455
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 364 047	1 250 354
Hysesbortfall, p-platser		- 325	0
Bränsleavgifter		281	281
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 330	44 856
		<u>1 409 333</u>	<u>1 295 491</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 9 392	- 16 684
Fastighetsavgift/skatt		- 63 188	- 46 088
Driftskostnader	4	- 709 315	- 725 112
Övriga kostnader	5	- 6 169	- 8 180
Personalkostnader	6	- 105 206	- 106 589
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 87 240	- 48 044
		<u>- 980 510</u>	<u>- 950 697</u>
Rörelseresultat		428 824	344 794
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		300	300
Ränteintäkter	8	62 359	45 017
Räntekostnader		- 155 855	- 124 538
		<u>- 93 196</u>	<u>- 79 221</u>
Resultat efter finansiella poster		335 628	265 574
Årets resultat		<u>335 628</u>	<u>265 574</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 234 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 134 000</u>	<u>- 234 000</u>
Resultat efter fondförändring		201 628	31 574

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 905 167	2 992 407
Pågående byggnation och förskott	10	7 439 699	0
		<u>10 344 866</u>	<u>2 992 407</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		<u>10 347 866</u>	<u>2 995 407</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	4 692
Skattekonto		4 533	3 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 839	29 712
		<u>36 372</u>	<u>38 262</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 800 000	1 400 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		424 871	1 498 398
Summa omsättningstillgångar		<u>2 261 243</u>	<u>2 936 660</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 609 109</u>	<u>5 932 068</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 270	29 270
Underhållsfond		2 735 463	2 601 463
		<u>2 764 733</u>	<u>2 630 733</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		271 827	240 253
Årets resultat		335 628	265 574
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 234 000
		<u>473 455</u>	<u>271 827</u>
Summa eget kapital		3 238 188	2 902 560
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 242 656	2 782 700
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		43 892	43 892
Leverantörsskulder		1 879 230	30 164
Skatteskulder		11 740	0
Övriga kortfristiga skulder	16	1 931	2 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	191 472	170 636
		<u>2 128 265</u>	<u>246 807</u>
Summa skulder		9 370 921	3 029 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 609 109	5 932 068
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 012 500	3 682 500
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 179 757 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Progressiv	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 351 630	1 238 083
Hyror, lokaler	2 133	2 070
Hyror, p-platser	10 284	10 201
	<u>1 364 047</u>	<u>1 250 354</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	44 856	44 856
Inkassointäkter	320	0
Övriga rörelseintäkter	154	0
	<u>45 330</u>	<u>44 856</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	0	6 170
Tvättstugor	8 186	3 723
Övriga installationer, lås	393	3 773
Husropp	813	3 018
	<u>9 392</u>	<u>16 684</u>

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	18 272	18 080
Arvode förvaltning	107 473	106 613
Kabel-TV	68 544	68 544
Juridiska kostnader	400	- 375
Revisionsarvode, externt	22 675	21 125

2012-08-31 2011-08-31

Övriga förvaltningskostnader	7 809	6 855
Trädgårdsskötsel	9 360	12 080
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 3 400
Städ	23 031	22 556
Snöröjning	11 876	24 814
Förbrukningsmateriel	4 863	8 720
Vatten	84 708	70 641
El	19 583	24 759
Uppvärmning	259 149	271 972
Sophantering	73 973	72 128
	709 315	725 112

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	550	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	2 100	1 680
Köpta tjänster, Riksbyggen utöver avtal	3 300	0
Konsultarvoden	0	5 000
Bankkostnader	219	0
	6 169	8 180

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	29 000	31 915
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 800	7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	1 363
Arvode vicevärd	37 740	38 490
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	80 540	82 268
Sociala kostnader	24 666	24 685
varav pensionskostnader	0	- 364
	105 206	106 589

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	87 240	48 044
	87 240	48 044

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	556	295
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	61 712	44 676
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter, skattekonto	56	46
	62 359	45 017

2012-08-31 2011-08-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	943 180	943 180
Mark	112 320	112 320
Standardförbättringar	3 403 000	3 403 000
	<u>4 458 500</u>	<u>4 458 500</u>

Summa anskaffningsvärden

4 458 500 4 458 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 466 093	-1 418 049
	<u>-1 466 093</u>	<u>-1 418 049</u>

Årets avskrivning byggnader

- 87 240 - 48 044

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 553 333 -1 466 093

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 905 167 2 992 407

Taxeringsvärden

bostäder	11 354 000	11 354 000
lokaler	134 000	134 000
Totalt taxeringsvärde	<u>11 488 000</u>	<u>11 488 000</u>
varav byggnader	8 060 000	8 060 000

Not 10 Pågående byggnation och förskott

Fasadrenovering mm

7 439 699 0
7 439 699 0

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

3 000 3 000
3 000 3 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	8 372	8 373
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 712	5 712
Förutbetald städning	1 930	1 897
Upplupna ränteintäkter	3 000	3 240
Förutbetalda försäkringspremier	10 894	10 490
Övrigt	1 931	0
	<u>31 839</u>	<u>29 712</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 800 000 1 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 800 000	2,40	2012-09-07

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	29 270	2 601 463	271 827
Förändring av underhållsfond			- 134 000
Avsättning till underhållsfond		134 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			335 628
Vid årets slut	29 270	2 735 463	473 455

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	7 286 548	2 826 592
Avgår nästa års amortering	- 43 892	- 43 892
Skuld vid årets slut	7 242 656	2 782 700

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,08%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,72	2013-01-30	939 778		20 212	919 566
STADSHYPOTEK *	4,55	2012-01-30	958 056		7 524	0
SBAB *	3,49	2016-03-04			2 508	948 024
SBAB	3,85	2019-06-04		2 500 000		2 500 000
SBAB	3,89	2022-05-06		2 000 000		2 000 000
SBAB	4,03	2013-11-08	928 758		9 800	918 958
			2 826 592	4 500 000	40 044	7 286 548

* Lån hos Stadshypotek överflyttat till SBAB.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 892 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 931	2 115
	1 931	2 115

2012-08-31 2011-08-31

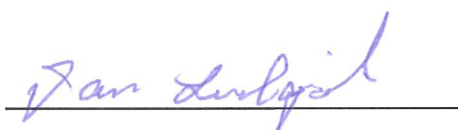
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 046	13 566
Upplupna elkostnader	1 420	1 500
Upplupna värmekostnader	10 126	10 000
Upplupna kostnader för renhållning	12 515	12 120
Upplupna revisionsarvoden	26 243	25 442
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	3 984	0
Förutbetalda hyror och avgifter	104 138	108 008
	191 472	170 636

Södertälje 2012-09-25



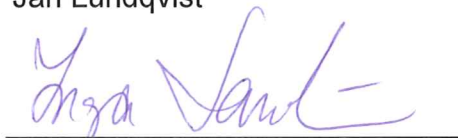
Carina Berggren



Jan Lundqvist



Bo-Erik Gezelius



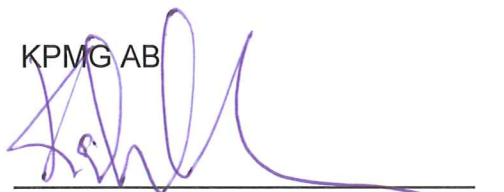
Inga Landin



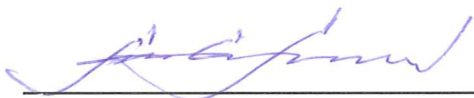
Elin Fjelde, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-11-13

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Lars-Gösta Larsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1, org.nr 715600-1195

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1 för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2012-11-13

KPMG AB

Katrine Elbrå
Godkänd revisor

Lars Gösta Larsson
Föreningsvald revisor

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 av 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 stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Södertäljehus nr 1 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

