
Årsredovisning

**RB BRF
SÖDERTÄLJEHUS NR 1
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 715600-1195**

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 innehåsa 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, fastighetsservice 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.

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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SÖDER-
TÄLJEHUS NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Carina Berggren	Ordförande	Stämman	2013
Jan Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2014
Bo-Erik Gezelius	Ledamot	Stämman	2014
Inga Landin	Ledamot	Stämman	2014
Eva Zettervall	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anna Brodow		Stämman	2014
Erik Eklund		Stämman	2014
Nils Nordén		Stämman	2013
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamoten Carina Berggren samt suppleanten Nils Nordén.

Ordinarie revisorer

Lars-Gösta Larsson		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning

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

Studieorganisatör

Erik Eklund		Styrelsen
-------------	--	-----------

Vicevärd

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fregatten 15, 16 och 17 i Södertälje kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Hertig Carls väg 29-33 i Södertälje.

Lägenhetsfördelning:

2 rum o kök

42

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
---------	-----------

2	17
---	----

Total tomtarea:	4 771 kvm
Total bostadsarea:	1 720 kvm
Total lokalarea:	56 kvm

Årets taxeringsvärde	12 737 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 488 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 2 000 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1,1 mkr för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Stambyte	1995
Elbyte	1995
Byte till säkerhetsdörrar	2002
Balkongrenovering	2003
Ny tvättstuga	2005
Fönsterbyte	2013
Byte tak	2013
Fasadputsning	2013

Planerat underhåll	År
Renovering trapphus	2017
Byte portar	2017

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

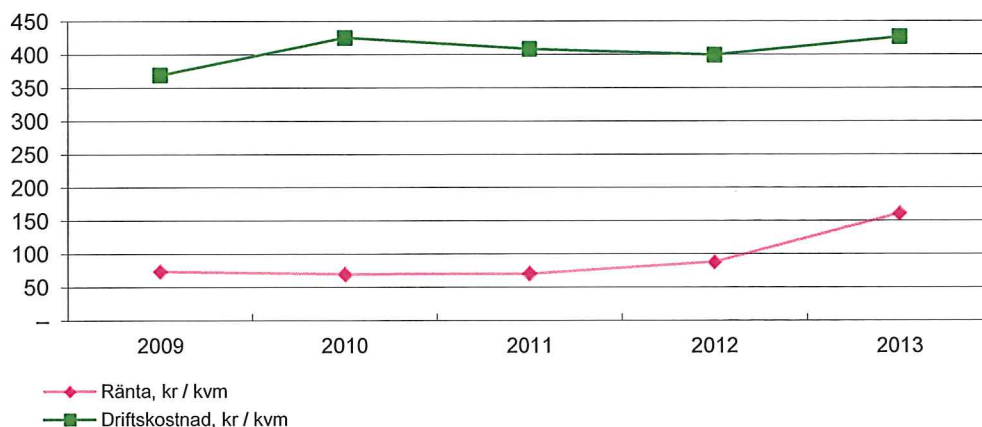
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 december 2012. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 54 (2013-08-31)

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



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

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 470	1 409	1 295	1 289	1 224
Årets resultat	- 1 799	336	266	151	42
Balansomslutning	11 247	12 609	5 932	5 753	5 571
Soliditet %	13%	26%	49%	46%	45%
Likviditet %	494%	106%	1190%	924%	1119%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	821	786	720	716	679
Driftskostnad, kr / kvm	427	399	408	425	369
Ränta, kr / kvm	161	88	70	69	74
Lån, kr / kvm	5 376	4 103	1 592	1 614	1 637

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 4%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6% fr o m 1 oktober 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 821 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har bland annat följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Trappstädning
C-sam	Kabel TV
Jörgen Westerlund AB	Fastighetsskötsel och snöröjning

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

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

Det stora renoveringsarbetet besiktigades, godkändes och avslutades under räkenskapsåret.

Renoveringen gällde fasader, byte av tak och fönster, tilläggsisolering av vindar samt nya skärmtak vid alla källarnedgångar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	473 455
Årets resultat före fondförändring	-1 799 057
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-134 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 000 000
Summa överskott	540 397

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	540 397
----------------------------	---------

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	1 424 116	1 364 047
Hysesbortfall, p-platser		- 150	- 325
Bränsleavgifter		281	281
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 656	45 330
		<u>1 469 903</u>	<u>1 409 333</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 10 791	- 9 392
Planerat underhåll	4	-2 000 000	0
Fastighetsavgift/skatt		- 38 795	- 63 188
Driftkostnader	5	- 757 667	- 709 315
Övriga kostnader	6	- 13 743	- 6 169
Personalkostnader	7	- 96 452	- 105 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 92 541	- 87 240
		<u>-3 009 989</u>	<u>- 980 510</u>
Rörelseresultat		-1 540 086	428 824
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		246	300
Ränteintäkter	9	26 943	62 359
Räntekostnader		- 286 160	- 155 855
		<u>- 258 971</u>	<u>- 93 196</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 799 057	335 628
Årets resultat		-1 799 057	335 628
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 000 000	0
Resultat efter fondförändring		66 943	201 628

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 761 700	2 905 167
Pågående byggnation och förskott	11	0	7 439 699
		<u>9 761 700</u>	<u>10 344 866</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		9 764 700	10 347 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	0
Skattekonto		28 668	4 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 915	31 839
		<u>62 633</u>	<u>36 372</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 130 000	1 800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>289 168</u>	<u>424 871</u>
Summa omsättningstillgångar		1 481 801	2 261 243
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 246 502</u>	<u>12 609 109</u>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 270	29 270
Underhållsfond		869 463	2 735 463
		<u>898 733</u>	<u>2 764 733</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		473 455	271 827
Årets resultat		-1 799 057	335 628
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 000 000	0
		<u>540 397</u>	<u>473 455</u>
Summa eget kapital		1 439 131	3 238 188
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	9 507 175	7 242 656
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	39 955	43 892
Leverantörsskulder		38 303	1 879 230
Skatteskulder		3 779	11 740
Skuld sociala avgifter och skatter		1 264	1 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	216 895	191 472
		<u>300 196</u>	<u>2 128 265</u>
Summa skulder		9 807 371	9 370 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 246 502	12 609 109
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 012 500	10 012 500
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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	50	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 411 847	1 351 630
Hyror, lokaler	1 968	2 133
Hyror, p-platser	10 301	10 284
	<u>1 424 116</u>	<u>1 364 047</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	44 856	44 856
Inkassointäkter	800	320
Övriga rörelseintäkter	0	154
	<u>45 656</u>	<u>45 330</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	3 371	0
Tvättstugor	0	8 186
Värme	7 420	0
Övriga installationer, lås	0	393
Huskropp	0	813
	<u>10 791</u>	<u>9 392</u>

Not 4 Planerat underhåll

Huskroppar	2 000 000	0
	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	21 379	18 272
Arvode förvaltning	110 245	107 473
Kabel-TV	68 971	68 544
Juridiska kostnader	1 000	400
Revisionsarvode, externt	23 525	22 675
Övriga förvaltningskostnader	10 138	7 809
Trädgårdsskötsel	11 688	9 360
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 000	- 2 400
Städ	23 684	23 031
Snöröjning	23 470	11 876
Förbrukningsmateriel	4 666	4 863
Vatten	99 627	84 708
El	18 944	19 583
Uppvärmning	279 082	259 149
Sophantering	63 248	73 973
	<u>757 667</u>	<u>709 315</u>



Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 600	550
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 100
Köpta tjänster, Riksbyggen utöver avtal	4 570	3 300
Konsultarvoden, radonutredning	5 573	0
Bankkostnader	1 000	219
	<u>13 743</u>	<u>6 169</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 600	29 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 650	10 800
Övriga kostnadsersättningar	378	0
Arvode vicevärd	37 740	37 740
Föreningsvald revisor	3 100	3 000
Summa	<u>79 468</u>	<u>80 540</u>
Sociala kostnader	<u>16 984</u>	<u>24 666</u>
	<u>96 452</u>	<u>105 206</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	<u>92 541</u>	<u>87 240</u>
	92 541	87 240

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	428	556
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	26 338	61 712
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	56	35
Övriga ränteintäkter	<u>121</u>	<u>56</u>
	26 943	62 359

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	943 180	943 180
Mark	112 320	112 320
Standardförbättringar, fasader, fönster	6 949 074	0
Standardförbättringar	<u>3 403 000</u>	<u>3 403 000</u>
	11 407 574	4 458 500
Summa anskaffningsvärden	<u>11 407 574</u>	<u>4 458 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-1 553 333</u>	<u>-1 466 093</u>
	-1 553 333	-1 466 093
Årets avskrivning byggnader	<u>- 92 541</u>	<u>- 87 240</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 645 874</u>	<u>-1 553 333</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>9 761 700</u>	<u>2 905 167</u>

Taxeringsvärden		
bostäder	12 577 000	11 354 000
lokaler	160 000	134 000
Totalt taxeringsvärde	12 737 000	11 488 000
varav byggnader	9 077 000	8 060 000

Not 11 Pågående byggnation och förskott

Fasadrenovering mm	0	7 439 699
	0	7 439 699

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 743	3 000
Förutbetalda försäkringspremier	14 679	10 894
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 686	8 372
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 812	5 712
Förutbetald städning	1 995	1 930
Övrigt	0	1 931
	33 915	31 839

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 130 000	1 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	80 000	2,00	2013-09-30
30 dagar	450 000	2,00	2013-09-07
90 dagar	600 000	2,15	2013-10-07

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 270	2 735 463	137 827	335 628
Disposition enl årsstämmobeslut			335 628	- 335 628
Avsättning till underhållsfond		134 000	- 134 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 000 000	2 000 000	
Årets resultat				-1 799 057
Vid årets slut	29 270	869 463	2 339 455	-1 799 057

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	9 547 130	7 286 548
Avgår nästa års amortering	- 39 955	- 43 892
Skuld vid årets slut	9 507 175	7 242 656

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,40%

					2013-08-31	2012-08-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK *)	4,72%	2013-01-30	919 566		10 106	0
SBAB *)	2,70%	2014-01-30		0	9 480	899 980
SBAB	3,27%	2017-09-04		2 300 000		2 300 000
SBAB	3,49%	2016-03-04	948 024		10 032	937 992
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	918 958		9 800	909 158
			7 286 548	2 300 000	39 418	9 547 130

*) Lån hos Stadshypotek överflyttat till SBAB

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 955 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	49 157	33 046
Upplupna elkostnader	1 445	1 420
Upplupna värmekostnader	10 590	10 126
Upplupna kostnader för renhållning	7 766	12 515
Upplupna revisionsarvoden	27 274	26 243
Upplupna styrelsearvoden	1 577	0
Förutbetalda hyresintäkter, lokaler	179	0
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	2 125	3 984
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 782	104 138
	216 895	191 472

Södertälje 2013-09-24


Carina Berggren

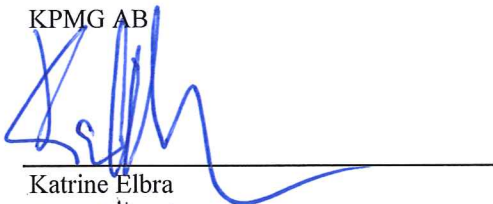

Jan Lundqvist

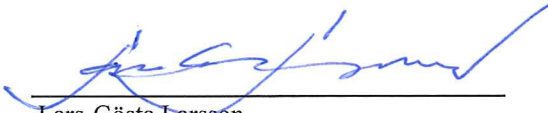

Bo-Erik Gezelius


Inga Landin


Eva Zettervall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-10-24

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 utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24 oktober 2013

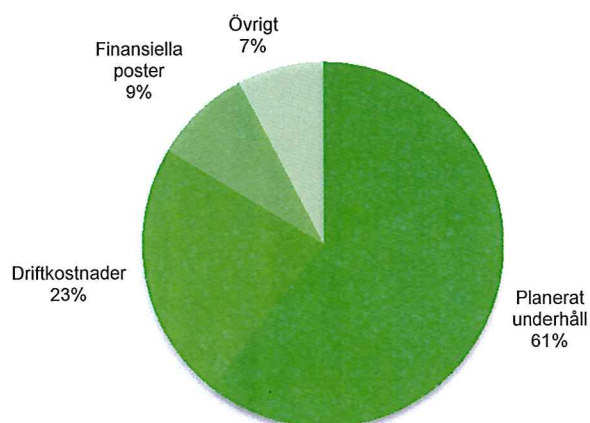
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Lars-Gösta Larsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	10 791	9 392
Planerat underhåll	2 000 000	0
Fastighetsavgift/skatt	38 795	63 188
Driftkostnader	757 667	709 315
Övriga kostnader	13 743	6 169
Personalkostnader	96 452	105 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	92 541	87 240
Finansiella poster	286 160	155 855
Summa kostnader	3 296 149	1 136 365



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

1720

1720

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	11
Arvode förvaltning	64	62
Kabel-TV	40	40
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	14	13
Övriga förvaltningskostnader	6	5
Trädgårdsskötsel	7	5
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	14	13
Snöröjning	14	7
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	58	49
El	11	11
Uppvärmning	162	151
Sophantering	37	43
Summa driftkostnader	441	412

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 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 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.

RB BRF SÖDER- TÄLJEHUS NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF SÖDER-TÄLJEHUS NR 1 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