
Årsredovisning

RB BRF
SÖDERTÄLJEHUS NR 1
1/9 2013 - 31/8 2014
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 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 folkrorelseföretag 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.

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
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Erik Eklund, t o m 2014-04-24	Ordförande	Stämman	2015
Jan Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2014
Bo-Erik Gezelius	Ledamot	Stämman	2014
Inga Landin	Ledamot	Stämman	2014
Eva Zettervall	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Nils Nordén		Stämman	2015
Anna Brodow		Stämman	2014
Carina Berggren		Stämman	2014
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen	

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

Ordinarie revisorer

Lars-Gösta Larsson		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning

Peter Landin (sammankallande)		Stämman
Angelina Rojas		Stämman

Studieorganisatör

Erik Eklund, t o m 2014-04-24		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 m²

Total bostadsarea: 1 720 m²

Total lokalarea: 56 m²

Årets taxeringsvärde 12 737 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 737 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Riksbyggen 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 5 tkr och inget planerat underhåll har utförts.

Kostnaderna specificeras i not 3 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

I resultatet ingår avskrivningar med 94 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 383 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

V

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014/15 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

I samband med att K2-regelverket börjar tillämpas 2014/15 beräknas att avskrivningarna kommer att uppgå till 100 tkr, detta under förutsättning att några avskrivningsbara anläggningar inte tillkommer under 2014/15, vilket detta belopp kan jämföras med 2013/14 då avskrivningarna uppgick till 94 tkr. Någon effekt på ingående eget kapital 2014-09-01 uppkommer inte 2014/15 eftersom K2-regelverket inte innebär att någon omräkning ska ske av ingående balansen och ej heller av jämförelseåret.

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.

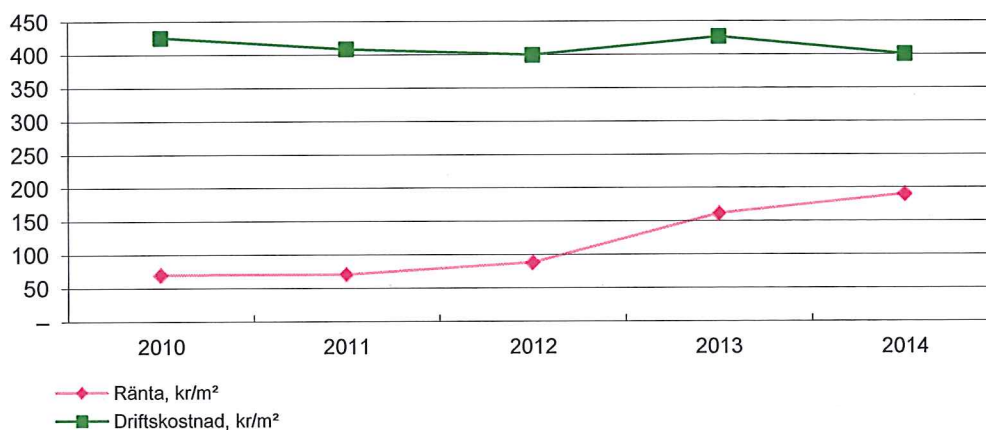
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 december 2013. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 55 (2014-08-31)

Ekonomi

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.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 552	1 470	1 409	1 295	1 289
Årets resultat	290	- 1 799	336	266	151
Balansomslutning	11 486	11 247	12 609	5 932	5 753
Soliditet	15%	13%	26%	49%	46%
Likviditet	621%	494%	106%	1190%	924%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	869	821	786	720	716
Driftskostnad, kr/m²	400	427	399	408	425
Ränta, kr/m²	190	161	88	70	69
Lån, kr/m²	5 353	5 376	4 103	1 592	1 614

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

~

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 6%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter, förutom kabel-TV-tillägget som tas bort fr o m 1 oktober 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	540 397
Årets resultat före fondförändring	289 513
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-134 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	695 911

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	695 911
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 506 632	1 424 116
Hysesbortfall, p-platser		—	- 150
Bränsleavgifter		281	281
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 036	45 656
		<u>1 551 950</u>	<u>1 469 903</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 5 318	- 10 791
Planerat underhåll	4	—	-2 000 000
Fastighetsavgift/skatt		- 39 331	- 38 795
Driftkostnader	5	- 710 665	- 757 667
Övriga kostnader	6	- 9 140	- 13 743
Personalkostnader	7	- 89 690	- 96 452
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 93 956	- 92 541
		<u>- 948 100</u>	<u>-3 009 989</u>
Rörelseresultat		603 850	-1 540 086
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		276	246
Ränteintäkter	9	22 723	26 943
Räntekostnader		- 337 336	- 286 160
		<u>- 314 337</u>	<u>- 258 971</u>
Resultat efter finansiella poster		289 513	-1 799 057
Årets resultat		289 513	-1 799 057
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond		—	2 000 000
Resultat efter fondförändring		155 513	66 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 667 744	9 761 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		9 670 744	9 764 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 181	–
Kundfordringar		50	50
Skattefordringar		8 321	–
Skattekonto		16 694	28 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 171	33 915
		64 417	62 633
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 370 000	1 130 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		381 210	289 168
Summa omsättningstillgångar		1 815 627	1 481 801
SUMMA TILLGÅNGAR		11 486 371	11 246 502



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 270	29 270
Underhållsfond		1 003 463	869 463
		<u>1 032 733</u>	<u>898 733</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		540 397	473 455
Årets resultat		289 513	-1 799 057
Avsättning till underhållsfond		- 134 000	- 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond		—	2 000 000
		<u>695 911</u>	<u>540 397</u>
Summa eget kapital		1 728 644	1 439 131
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	9 465 550	9 507 175
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	41 620	39 955
Leverantörsskulder		38 796	38 303
Skatteskulder		—	3 779
Skuld sociala avgifter och skatter		1 264	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	210 497	216 895
		<u>292 177</u>	<u>300 196</u>
Summa skulder		9 757 727	9 807 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 486 371	11 246 502
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 012 500	10 012 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 179 757 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 494 166	1 411 847
Hyror, lokaler	2 149	1 968
Hyror, p-platser	10 318	10 301
	<u>1 506 632</u>	<u>1 424 116</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	44 856	44 856
Inkassointäkter	180	800
	<u>45 036</u>	<u>45 656</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	–	3 371
Värme	–	7 420
Elinstallationer	1 944	–
Gårdar och grönanläggningar	3 374	–
	<u>5 318</u>	<u>10 791</u>

Not 4 Planerat underhåll

Husкроppar	–	2 000 000
	<u>–</u>	<u>2 000 000</u>

Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier	27 874	21 379
Förvaltningsarvode	112 590	110 245
Kabel-TV	69 744	68 971
Juridiska kostnader	225	1 000
Arvode, yrkesrevisorer	19 825	23 525
Övriga förvaltningskostnader	10 449	10 138
Trädgårdsskötsel	7 564	11 688
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 000
Städning gemensamma utrymmen	24 352	23 684
Snö- och halkbekämpning	–	23 470
Förbrukningsmateriel	594	4 666
Vatten	116 407	99 627
El	19 824	18 944
Uppvärmning	255 380	279 082
Sophantering och återvinning	47 637	63 248
	<u>710 665</u>	<u>757 667</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 025	2 600
Köpta tjänster, Riksbyggen utöver avtal	3 785	4 570
Konsultarvoden, radonutredning mm	3 330	5 573
Bankkostnader	—	1 000
	9 140	13 743

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 200	30 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 650	7 650
Övriga kostnadsersättningar	—	378
Arvode vicevärd	37 740	37 740
Föreningsvald revisor	3 100	3 100
Summa	76 690	79 468
Sociala kostnader	13 000	16 984
	89 690	96 452

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	93 956	92 541
	93 956	92 541

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	221	428
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 358	26 338
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	18	56
Övriga ränteintäkter	126	121
	22 723	26 943

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	6 949 074
Standardförbättringar	3 403 000	3 403 000
	11 407 574	11 407 574
Summa anskaffningsvärden	11 407 574	11 407 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 645 874	-1 553 333
	-1 645 874	-1 553 333
Årets avskrivning byggnader	- 93 956	- 92 541
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 739 830	-1 645 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 667 744	9 761 700

2014-08-31 2013-08-31

Taxeringsvärden		
bostäder	12 577 000	12 577 000
lokaler	160 000	160 000
Totalt taxeringsvärde	12 737 000	12 737 000
varav byggnader	9 077 000	9 077 000

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

Upplupna ränteintäkter	1 030	2 743
Förutbetalda försäkringspremier	18 474	14 679
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 809	8 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 812	5 812
Förutbetald städning	2 046	1 995
	36 171	33 915

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 370 000	1 130 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	0,95	2014-09-07
30 dagar	70 000	0,95	2014-09-30
90 dagar	1 000 000	1,05	2014-11-07

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 270	869 463	2 339 455	-1 799 057
Disposition enl årsstämmobeslut			-1 799 057	1 799 057
Avsättning till underhållsfond		134 000	- 134 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—	
Årets resultat				289 513
Vid årets slut	29 270	1 003 463	406 397	289 513

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	9 507 170	9 547 130
Avgår nästa års amortering	- 41 620	- 39 955
Skuld vid årets slut	9 465 550	9 507 175

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,54%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,48%	2015-01-30	899 980		20 128	879 852
SBAB	3,27%	2017-09-04	2 300 000			2 300 000
SBAB	3,49%	2016-03-04	937 992		10 032	927 960
SBAB	3,51%	2018-10-12	909 158		9 800	899 358
SBAB	3,85%	2019-06-04	2 500 000			2 500 000
SBAB	3,89%	2022-05-06	2 000 000			2 000 000
			9 547 130		39 960	9 507 170

h

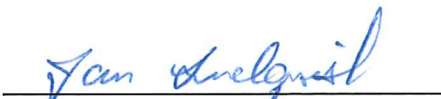
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 41 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 815	49 157
Upplupna elkostnader	1 473	1 445
Upplupna värmekostnader	10 899	10 590
Upplupna kostnader för renhållning	8 126	7 766
Upplupna revisionsarvoden	25 849	27 274
Upplupna styrelsearvoden	—	1 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179	179
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 625	2 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 531	116 782
	<u>210 497</u>	<u>216 895</u>

Södertälje 2014-09-30


Carina Berggren


Jan Lundqvist


Bo-Erik Gezelius


Inga Landin


Eva Zettervall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-11-19

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 2013-09-01–2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 2013-09-01–2014-08-31.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 november 2014

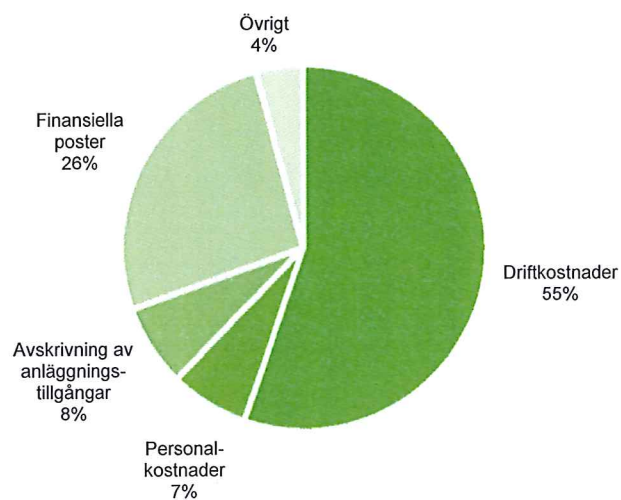
KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	5 318	10 791
Planerat underhåll	0	2 000 000
Fastighetsavgift/skatt	39 331	38 795
Driftkostnader	710 665	757 667
Övriga kostnader	9 140	13 743
Personalkostnader	89 690	96 452
Avskrivning av anläggningstillgångar	93 956	92 541
Finansiella poster	337 336	286 160
Summa kostnader	1 285 436	3 296 149



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	1720	1720
	Kr / kvm	Kr / kvm
Försäkringspremier	16	12
Förvaltningsarvode	65	64
Kabel-TV	41	40
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisor	12	14
Övriga förvaltningskostnader	6	6
Trädgårdsskötsel	4	7
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	14	14
Snö- och halkbekämpning	0	14
Förbrukningsmateriel	0	3
Vatten	68	58
El	12	11
Uppvärmning	148	162
Sophantering och återvinning	28	37
Summa driftkostnader	413	441

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 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.

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