

Årsredovisning

RBF ÄNGSVÄLLEN
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 763500-1352

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Underskrifter	16

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Bengt Bengtsson	Ordförande	Stämman	2014
Kenny Östlund	Vice ordförande	Stämman	2013
Per-Arne Hedlund	Sekreterare	Stämman	2013
Roland Johansson	Ledamot	Stämman	2013
Lars Bohnmark	Ledamot	Stämman	2014
Meliha Omerovic	Ledamot	Stämman	2014
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2013
Styrelsesuppleanter			
Fuhad Hasanic		Stämman	2013
Marie Louise Zakariasson		Stämman	2013
Niels-Otto Hejlesen		Stämman	2014
Jörgen Wollbratt		Riksbyggen	2013

I tur att avgå är ledamöterna Kenny Östlund, Per-Arne Hedlund och Roland Johansson samt suppleanterna Fuhad Hasanic och Marie Louise Zakariasson.

Ordinarie revisorer

Margaretha Carlborg	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ann-Marie Jonasson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Monica Engdal		Stämman
Kerstin Asklund		Stämman
Sali Qamili		
Damir Lseni		
Ingegerd Zetterman		

Miljöansvarig

Bengt Bengtsson

Brandskyddsansvarig

Lars Bohnmark

Kenny Östlund

Styrelsen

Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1 - 6 och Vigen 1 och 3 samt Vippan 1 i Vänersborgs kommun med därpå uppförda 27 st. byggnader med 344 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastighetens adress är Flanaden 2 - 132.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	140	160	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Gästpl	Mc-garage
4	178	105	28	7

Total tomtarea:	55 776 kvm
Total bostadsarea:	22 724 kvm
Total lokalarea:	512 kvm

Årets taxeringsvärde	138 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 692 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom avtal med Riksbyggens försäkringskollektiv. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 818 tkr. Kostnaden specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 47 984 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 798 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 500 000 kr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak, ventilation, isolering vindar samt nya spiskåpor.	2013	
Sanering	2011-2012	Sanering av gammal dränering
Värmesystem & termostatter	2011	Översyn av värmesystem samt nya termostatter
Nya Entrédörrar	2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte & nytt låssystem	2014-2015	

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel, finansieras genom nyupptagna lån samt höjda årsavgifter.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 december 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

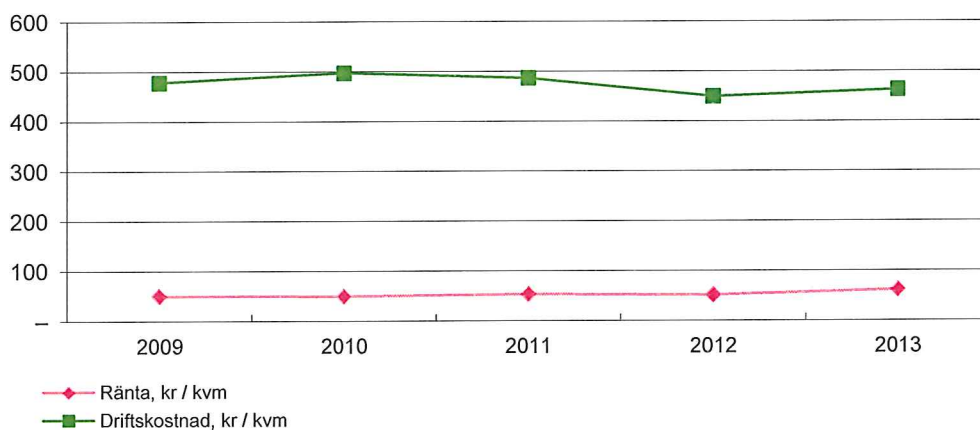
Antal medlemmar: 384 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar ett positivt resultat på 833 599 kr vilket är lägre än förra året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för vatten samt uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. upptagning av nya lån.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet är lägre än föregående år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ängsvallens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. *h*

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	18 484	17 990	17 727	16 466	16 670
Årets resultat	1 516	383	- 433	- 1 658	- 858
Resultat efter fondförändringar	834	1 065	89	- 1 290	- 524
Balansomslutning	59 092	30 991	32 307	33 106	31 280
Soliditet %	4%	3%	2%	3%	9%
Likviditet %	157%	162%	161%	167%	110%
Avgifts- och hyresbortfall %	2,92%	2,78%	3,62%	3,04%	1,99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	792	769	769	712	713
Driftskostnad, kr / kvm	463	449	487	497	478
Ränta, kr / kvm	61	51	53	49	50
Underhållsfond, kr / kvm	32	2	36	54	70
Lån, kr / kvm	2 123	1 143	1 191	1 239	1 070
Värmeförbrukning, mwh	4 868	4 452	4 525	5 294	4 912
Vattenförbrukning, kbm	57 227	54 479	64 153	64 153	64 115
El, kwh	1 248 720	1 459 965	1 492 015	1 539 517	1 552 100

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 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 792 kr/kvm/år

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 47 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 15 bostadsrätter ej placerade (föregående år 10 st), samt ytterligare 2 som används som övernattningslägenheter.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Entreprenör Stolt	Fastighetsservice
Håwe konsulttjänst	Städ
Securitas	Jour/bevakning
Com hem/Telia	Kabel-TV
Spikbussen	Jour

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-550 863
Årets resultat före fondförändring	1 515 566
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 818 033
Summa överskott	282 736

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	282 736
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 795 799	18 248 630
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 548 218	- 506 559
Övriga förvaltningsintäkter	3	236 603	248 097
		<u>18 484 183</u>	<u>17 990 168</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 818 033	-2 982 215
Fastighetsavgift/skatt		- 430 268	- 498 850
Driftkostnader	5	-10 759 964	-10 441 808
Övriga kostnader	6	- 496 997	- 501 362
Personalkostnader	7	- 441 688	- 378 504
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 787 027	-1 793 599
		<u>-15 733 978</u>	<u>-16 596 338</u>
Rörelseresultat		2 750 206	1 393 830
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 145	17 250
Ränteintäkter och liknande poster	9	179 739	158 210
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 428 524	-1 186 693
		<u>-1 234 640</u>	<u>-1 011 233</u>
Resultat efter finansiella poster		1 515 566	382 597
Årets resultat		1 515 566	382 597
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 818 033	2 982 215
Förändring av underhållsfond		<u>- 681 967</u>	<u>682 215</u>
Resultat efter fondförändring		833 599	1 064 812

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	44 930 160	23 259 103
Inventarier, verktyg och installationer	12	279 695	363 721
		<u>45 209 855</u>	<u>23 622 824</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen	13	172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		45 382 355	23 795 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 977	55 768
Kundfordringar		17 225	24 078
Skattefordringar		41 276	0
Övriga fordringar	14	577 720	41 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	276 611	263 124
		<u>956 809</u>	<u>384 860</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	11 100 000	5 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		1 647 970	1 706 089
		<u>1 652 970</u>	<u>1 711 089</u>
Summa omsättningstillgångar		13 709 779	7 195 949
SUMMA TILLGÅNGAR		59 092 133	30 991 273

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 585 864	1 585 864
Underhållsfond		740 363	47 296
		<u>2 326 227</u>	<u>1 633 160</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 550 863	-1 615 675
Årets resultat		1 515 566	382 598
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 818 033	2 982 215
		<u>282 736</u>	<u>- 550 863</u>
Summa eget kapital		2 608 963	1 082 297
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	47 725 159	25 456 073
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	1 599 032	1 107 150
Leverantörsskulder		4 398 570	744 696
Skatteskulder		0	5 634
Medlemmarnas reparationsfonder		549 917	562 370
Övriga kortfristiga skulder	19	67 081	59 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 143 412	1 973 061
		<u>8 758 012</u>	<u>4 452 903</u>
Summa skulder		56 483 171	29 908 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 092 133	30 991 274
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 317 000	39 962 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 543 159 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 underhållsplanning 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. *IL*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	52	2025
Ombyggnad kvartershus 1	Rak	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3, garage, tvättstugor, nytt låssystem	Rak	33	2037
Nya entréer	Rak	15	2023
Inreglering värmesystem och nya termostatventiler	Rak	10	2019
Dränering	Rak	25	2037
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	18 000 412	17 442 014
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 100 698	- 100 687
Hyrer, lokaler	100 787	98 505
Hyrer, garage	589 552	589 771
Hyrer, p-platser	175 027	188 187
Hyrer, övriga	30 720	30 840
	<u>18 795 799</u>	<u>18 248 630</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 467 290	- 401 368
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 968	- 4 880
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 40 538	- 41 663
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 37 423	- 58 649
	<u>- 548 218</u>	<u>- 506 559</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning övernattningslägenheter	21 700	18 900
Sålda bostadsrätter	191 600	138 500
Återvunna fordringar	2 391	0
Övriga intäkter	14 305	71 922
Inkassointäkter	6 607	18 775
	<u>236 603</u>	<u>248 097</u>

12

Not 4 Reparationer

Bostäder	467 463	851 249
Fakturerat boende bostäder	0	- 91 178
Underhållsavtal rörlig del	159 378	21 038
Underhållsplan	0	27 500
Försäkringsärenda	- 15 525	0
Målning	571	95 273
Lokaler	258	17 636
Tvättstugor	44 160	159 846
Entréer och trapphus	310 055	196 405
Vatten/Avlopp	218 162	206 689
Värme	15 645	73 632
Ventilation	16 579	79 384
El	89 510	48 380
Tak, hängrännor, stuprör	2 745	20 593
Tele/TV/Porttelefon	0	763
Portar, dörrar, lås	68 081	51 348
Balkonger, fönster, fasader	155 268	86 456
Övriga installationer	11 879	0
Klottersanering	11 325	0
Gårdar och grönanläggningar	236 272	101 096
Garage och parkeringsplatser	26 208	99 426
Dränering och markarbeten	0	2 186 678
varav läggs upp på plan	0	-1 250 000
	<u>1 818 033</u>	<u>2 982 215</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	165 195	138 375
Arvode förvaltning	989 746	940 640
Kabel-TV	217 574	214 104
IT-kostnader	21 822	12 705
Juridiska kostnader	30 465	97 596
Revisionsarvode, externt	21 375	20 488
Övriga förvaltningskostnader	1 100	0
Fastighetsskötsel	1 368 899	1 360 008
P-övervakning, störningsjour	217 935	288 702
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 100	- 18 000
Städ	428 731	419 902
Övriga köpta tjänster, inkl statuskontroll	20 519	102 206
Övriga utgifter, fågelskydd	17 913	17 256
Snöröjning	57 814	28 452
Förbrukningsmateriel	53 226	52 292
Vatten	1 021 520	820 260
El	1 937 143	2 065 191
Uppvärmning	3 788 015	3 460 162
Sophantering	418 073	421 470
	<u>10 759 964</u>	<u>10 441 808</u>



Not 6 Övriga kostnader

Övriga kostnader	93 785	141 621
Kontorsmateriel	135 563	55 323
Telefon och porto	27 891	16 199
Konstaterade förluster hyror/avgifter	95 308	288 119
Köpta tjänster, kostnad i samband med fsg och advokat arvode	52 750	0
Bankkostnader, pantbrev m.m.	91 700	100
	<u>496 997</u>	<u>501 362</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön kontorist	200 137	191 271
Styrelsearvode	124 263	105 700
Möteskostnader - arbetsutskott	83 400	67 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 726	4 854
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Lönebidrag anställd kontorist	- 90 483	- 105 648
Summa	<u>325 042</u>	<u>270 077</u>
Sociala kostnader	<u>116 646</u>	<u>108 427</u>
	<u>441 688</u>	<u>378 504</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 100 000	1 100 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	603 000	603 000
Byggnadsinventarier	84 027	90 599
	<u>1 787 027</u>	<u>1 793 599</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 733	1 375
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	174 222	151 433
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 249	3 643
Övriga ränteintäkter	1 536	1 759
	<u>179 739</u>	<u>158 210</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 428 157	1 186 693
Övriga finansiella kostnader	367	0
	<u>1 428 524</u>	<u>1 186 693</u>

11

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	36 515 384	36 515 384
Byggnadsinventarier		
Mark	758 517	758 517
Om- och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnad kvartershus 1	1 125 586	1 125 586
Om- och tillbyggnader kvartershus 2 och 3, tvättstugor mm	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och termostatteriler	1 600 000	1 600 000
Dränering	1 250 000	0
	<u>57 444 957</u>	<u>56 194 957</u>

Årets anskaffningar

Dränering	0	1 250 000
Tak - pågående	21 400 000	0
Installation elavläsningscentral	1 974 057	0
	<u>23 374 057</u>	<u>1 250 000</u>

Summa anskaffningsvärden

80 819 014 57 444 957

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 165 384	-23 065 384
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kvartershus 1	- 350 000	- 300 000
Om- och tillbyggnader kvartershus 2 och 3, tvättstugor mm	-1 165 000	- 932 000
Nya entrépartier	- 440 000	- 330 000
Injustering värme och termostatteriler	- 480 000	- 320 000
Dränering	- 50 000	0
	<u>-34 185 854</u>	<u>-32 482 854</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 100 000 -1 100 000

Årets avskrivning kvartershus 1

- 50 000 - 50 000

Årets avskrivning kvartershus 2 och 3, tvättstugor mm

- 233 000 - 233 000

Årets avskrivning nya entrépartier

- 110 000 - 110 000

Årets avskrivning injustering värme och termostatteriler

- 160 000 - 160 000

Årets avskrivning dränering

- 50 000 - 50 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-35 888 854 -34 185 854

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 930 160 23 259 103

Varav

Byggnader	11 250 000	12 350 000
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kvartershus 1	725 586	775 586
Om- och tillbyggnader kvartershus 2 och 3, tvättstugor mm	5 602 000	5 835 000
Nya entrépartier	1 110 000	1 220 000
Injustering värme och termostatteriler	960 000	1 120 000
Dränering	1 150 000	1 200 000

Taxeringsvärden

bostäder

135 266 000 129 763 000

lokaler

2 819 000 2 929 000

Totalt taxeringsvärde

138 085 000 132 692 000

varav byggnader

104 239 000 104 062 000

K

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	781 111	659 042
	<u>781 112</u>	<u>659 042</u>
Årets anskaffningar		
Fibernät	0	112 500
Karmstolar	0	9 569
	<u>0</u>	<u>122 069</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>781 112</u>	<u>781 111</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 417 390	- 326 791
	<u>- 417 390</u>	<u>- 326 791</u>
Årets avskrivningar		
	- 84 027	- 90 599
	<u>84 027</u>	<u>90 599</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 501 417</u>	<u>- 417 390</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>279 695</u>	<u>363 721</u>
Varav		
Lekutrustning	206 454	258 066
Lusthus	0	8 001
Datorpaket	0	0
Fibernät	67 500	90 000
Karmstolar	5 740	7 654

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

345 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	172 500	172 500
	<u>172 500</u>	<u>172 500</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	215 138	41 890
Försäkringsfordringar	362 582	0
	<u>577 720</u>	<u>41 890</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 163	27 217
Förutbetalda försäkringspremier	94 320	70 875
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 435	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 511	54 276
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 981	2 981
Övriga förutbetalda kostnader	24 463	30 083
Förutbetald fastighetsjour	73 738	54 192
Fordran köpeskilling	0	23 500
	<u>276 611</u>	<u>263 124</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 100 000	5 100 000
-------------------------------------	------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 700 000	2,00	2013-08-14
30 dagar	500 000	2,00	2013-07-10
30 dagar	2 500 000	2,00	2013-07-10
90 dagar	2 700 000	2,20	2013-09-15
90 dagar	2 700 000	2,20	2013-09-26

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 585 864	47 296	- 933 460	382 598
Överföring från avsagda lägenheter		11 099		
Disposition enl årsstämmobeslut			382 598	- 382 598
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 818 033	1 818 033	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				1 515 566
Vid årets slut	1 585 864	740 362	-1 232 830	1 515 566

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	49 324 191	26 563 223
Avgår nästa års amortering	-1 599 032	-1 107 150
Skuld vid årets slut	47 725 159	25 456 073

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,76%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,49%	2016-04-30	1 276 648		67 192	1 209 456
STADSHYPOTEK AB	2,97%	2014-07-30	3 417 120		51 840	3 365 280
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	1 575 000		100 000	1 475 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 675 000		100 000	2 575 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 575 000		100 000	2 475 000
STATENS BOSTADS AB	2,85%	2015-01-13		8 000 000	80 000	7 920 000
STATENS BOSTADS AB	3,20%	2017-06-15	5 360 000		100 000	5 260 000
STATENS BOSTADS AB	3,07%	2016-01-13		8 000 000	40 000	7 960 000
STATENS BOSTADS AB	2,81%	2014-06-05		8 000 000		8 000 000
STATENS BOSTADS AB	3,85%	2013-11-07	3 829 455		300 000	3 529 455
STATENS BOSTADS AB	4,36%	2016-04-13	755 000		100 000	655 000
STATENS BOSTADS AB	5,01%	2014-04-09	5 100 000		200 000	4 900 000
			26 563 223	24 000 000	1 239 032	49 324 191

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 599 032 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

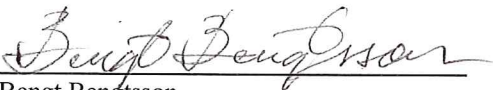
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

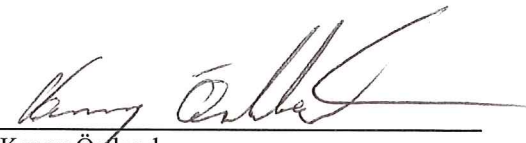
Skuld sociala avgifter och skatter	66 881	8 338
Avräkning HUS	200	18 127
Avräkning LÅN	0	33 527
	67 081	59 992

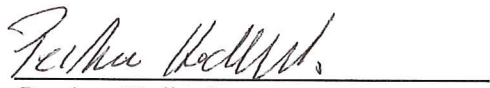
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

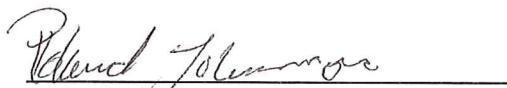
Upplupna löner och sociala avgifter	29 580	23 866
Upplupna räntekostnader	125 912	113 230
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 876	177 603
Upplupna elkostnader	243 687	121 594
Upplupna värmekostnader	130 403	152 767
Upplupna kostnader för renhållning	1 438	4 472
Upplupna revisionsarvoden	3 000	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 156	153 274
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 203 360	1 223 755
	2 143 412	1 973 061

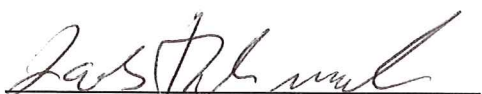
Trollhättan 2013-10-04


Bengt Bengtsson

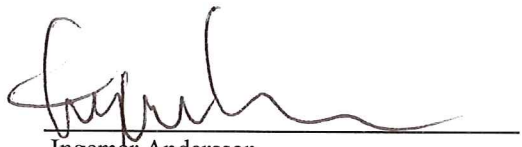

Kenny Östlund


Per-Arne Hedlund


Roland Johansson

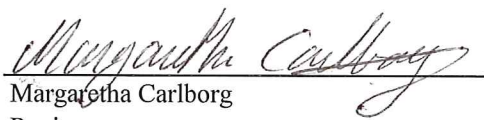

Lars Bohnmark


Meliha Omerovic


Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/10 2013


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Margaretha Carlborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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 den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 och föreningens stadgar.

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 grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vänersborg den: oktober 2013


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Margaretha Carlborg
Föreningsvald revisor

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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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.