

Årsredovisning

RB BRF MISTLUREN 1
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769619-3155

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



Innehållsförteckning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Mistluren 1

Tid: **Torsdagen den 15 maj kl 19.00**

Lokal: **Riksbyggen, bryggargården, biskopsgränd 3**

- 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, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst **2 år**.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF MISTLUREN 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Ingvar Winbo	Ordförande	Stämman	2014
Lotta Lindstam	Vice ordförande	Stämman	2015
Anders Lunde	Ledamot	Stämman	2014
Andrea Bonetti	Ledamot	Stämman	2014
Fredrik Brännström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jesper Brandberg		Stämman	2014
Kenneth Nilsson		Stämman	2015
Robert Herber		Stämman	2014
Carina Andersson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Ingvar Winbo, Anders Lunde och Andrea Bonetti samt suppleanterna Jesper Brandberg och Robert Herber.

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2014
Anders Björkegren	Föreningsvald revisor	Stämman	2014

Valberedning

Anna-Karin Lundberg	Valberedning	Stämman	2014
Inge Moen	Valberedning	Stämman	2014
Mikael Gunnarsson	Valberedning	Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mistluren i Västerås kommun med därpå uppförda 5 st bostadshus med 70 lägenheter på 6 våningar samt ett gemensamt garageplan. Byggnaderna är uppförda 2011-2012. Fastighetens adress är Verksgatan 18-22, Lillåuddsallén 1-3 samt Kummelgatan 2-4.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
6	16	12	20	16	70

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser med el
64	16

Total tomtarea:	5 025 kvm
Total bostadsarea:	6 714 kvm

Årets taxeringsvärde	117 949 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast 2012-08-06 visar på ett underhållsbehov för 2014 på 460 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt underhållsplan på 10 år, 28 kr/kvm.

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 14 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

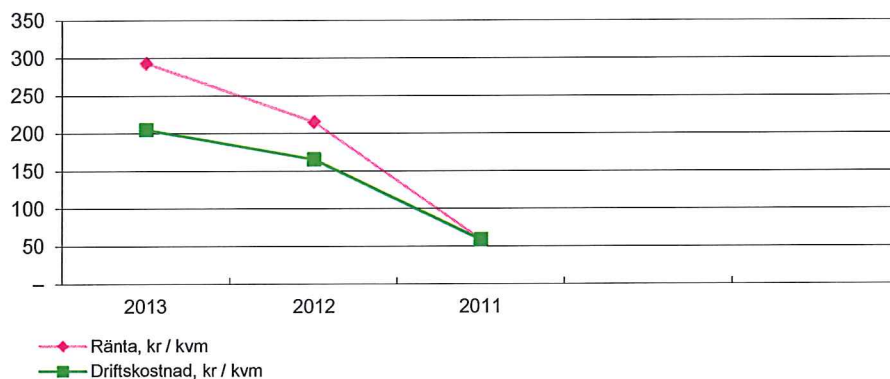
Antal medlemmar: 107 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring blev 37 tkr bättre än föregående år. Större positiva förändringar avsåg högre intäkter (1 060 tkr), lägre kostnader för snöröjning (21 tkr), reparationer (57 tkr) samt uppvärmning (54 tkr). Större negativa förändringar avsåg underhållskostnader (105 tkr), el (75 tkr), vatten (50 tkr), sophämtning (36 tkr), förvaltningsarvode (106 tkr) samt räntekostnader (524 tkr)

Årets resultat efter fondförändring blev 493 tkr sämre än budgeterat. Större negativa budgetavvikelser hänförs till högre underhållskostnader (52 tkr), uppvärmning (61 tkr) samt avskrivningar (285 tkr). Större positiva budgetavvikelser hänförs till högre intäkter (52 tkr).

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	4 265	3 205	813
Årets resultat	267	173	- 0
Resultat efter fondförändringar	194	33	- 0
Balansomslutning	218 960	218 532	185 220
Soliditet %	76%	76%	24%
Likviditet %	160%	122%	-10%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,35%	0,21%	3,99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	422	111
Driftskostnad, kr / kvm	205	165	59
Ränta, kr / kvm	293	215	59
Underhållsfond, kr / kvm	32	21	—
Lån, kr / kvm	7 737	7 743	2 506

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 har oförändrande årsavgifter och är på samma nivå som ekonomisk plan.

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Garagebolag
Kone AB	Hissar
Mälarenergi	Värme, el, vatten
Mälarenergi	Stadsnät

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	33 412
Årets resultat före fondförändring	267 097
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-188 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 302
Summa överskott	<u>227 811</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	227 811
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 280 077	3 211 935
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 933	- 6 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	329	- 9
		<u>4 265 472</u>	<u>3 205 326</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 36 669	- 94 162
Planerat underhåll	5	- 115 302	- 9 832
Fastighetsavgift/skatt		17 910	- 45 400
Driftkostnader	6	-1 374 214	-1 109 178
Övriga kostnader	7	- 129 363	- 187 302
Personalkostnader	8	- 82 879	28
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 319 995	- 154 300
		<u>-2 040 511</u>	<u>-1 600 146</u>
Rörelseresultat		2 224 961	1 605 180
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	8 818	10 350
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 966 683	-1 442 317
		<u>-1 957 865</u>	<u>-1 431 967</u>
Resultat efter finansiella poster		267 097	173 213
Årets resultat		267 097	173 213
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 188 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		115 302	10 255
Förändring av underhållsfond		<u>- 72 698</u>	<u>- 139 745</u>
Resultat efter fondförändring		194 399	33 468

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	216 815 705	217 135 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		216 850 705	217 170 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		73 406	—
Kundfordringar	14	—	28 646
Övriga fordringar	15	30 854	46 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151 008	52 287
		255 268	127 023
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		500 000	—
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 354 175	1 233 988
Summa omsättningstillgångar		2 109 443	1 361 012
SUMMA TILLGÅNGAR		218 960 148	218 531 712

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		165 285 000	165 285 000
Underhållsfond		212 443	139 745
		<u>165 497 443</u>	<u>165 424 745</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 412	–
Årets resultat		267 097	173 157
Avsättning till underhållsfond		- 188 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		115 302	10 255
		<u>227 811</u>	<u>33 412</u>
Summa eget kapital		165 725 254	165 458 157
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	51 914 252	51 961 363
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	35 211	26 049
Leverantörsskulder		427 385	217 513
Skatteskulder		27 490	43 204
Övriga kortfristiga skulder	19	42 418	257 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	788 138	568 217
		<u>1 320 642</u>	<u>1 112 191</u>
Summa skulder		53 234 894	53 073 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 960 148	218 531 712
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 005 000	52 005 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

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 ränteutgifter 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 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr 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	Prog	100	2111

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 711 757	2 833 695
Hyror, garage	491 520	365 440
Hyror, p-platser	76 800	12 800
	<u>4 280 077</u>	<u>3 211 935</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 933	- 6 600
	<u>- 14 933</u>	<u>- 6 600</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 11	- 9
Inkassointäkter	340	—
	<u>329</u>	<u>- 9</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	5 373	862
Vattenskador	—	3 379
Gemensamma utrymmen	- 4 084	18 683
Installationer	9 411	12 435
Vatten/Avlopp	—	6 322
Ventilation	3 141	17 264
Hissar	1 176	2 197
Huskropp	1 108	—
Gårdar och grönanläggningar	5 591	5 252
Garage och parkeringsplatser	14 951	27 117
Självrisk	—	651
	<u>36 669</u>	<u>94 162</u>

Not 5 Planerat underhåll

Ventilation	424	9 832
Gårdar och grönanläggningar	114 878	—
	<u>115 302</u>	<u>9 832</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	50 857	31 361
Förvaltningsarvode	337 081	230 699
Kabel-TV	51 242	5 184
IT-kostnader	5 707	3 138
Juridiska kostnader	408	192
Arvode, yrkesrevisor	10 205	11 250
Möteskostnader	504	1 609
Övriga förvaltningskostnader	4 871	900
Fastighetsskötsel	—	1 349
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 200	—
Systematiskt brandskyddsarbete	139	24 067
Städning gemensamma utrymmen	36 727	12 270
Obligatoriska besiktningar	43 227	41 606
Bevakningskostnader	—	1 055
Snö- och halkbekämpning	6 831	27 561
Förbrukningsmateriel	7 336	745
Vatten	69 702	19 390
El	189 629	114 607
Uppvärmning	419 529	473 330
Sophantering och återvinning	144 416	108 865
	<u>1 374 214</u>	<u>1 109 178</u>

Not 7 Övriga kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	—	177 269
Lokalkostnader	110 629	—
Kreditupplysningar	—	4 668
Representation	2 079	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 457	—
Medlems- och föreningsavgifter	4 900	4 900
Köpta tjänster	750	—
Konsultarvoden	5 753	—
Bankkostnader	795	465
	<u>129 363</u>	<u>187 302</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	60 587	—
Föreningsvald revisor	1 546	—
Utbildning, förtroendevalda	1 485	—
Summa	<u>63 618</u>	<u>—</u>
Sociala kostnader	19 261	- 28
	<u>82 879</u>	<u>- 28</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	319 995	154 300
	<u>319 995</u>	<u>154 300</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 006	586
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 862	—
Övriga ränteintäkter	80	6 264
Övriga finansiella intäkter	2 870	3 500
	<u>8 818</u>	<u>10 350</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 964 678	1 442 317
Övriga räntekostnader	2 005	—
	<u>1 966 683</u>	<u>1 442 317</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	182 872 000	182 872 000
Mark	34 418 000	34 418 000
	<u>217 290 000</u>	<u>217 290 000</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>217 290 000</u>	<u>217 290 000</u>
--------------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 154 300	—
	<u>- 154 300</u>	<u>—</u>

Årets avskrivning byggnader	- 319 995	- 154 300
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 474 295</u>	<u>- 154 300</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>216 815 705</u>	<u>217 135 700</u>
Varav		
Byggnader	182 397 705	182 717 700
Mark	34 418 000	34 418 000

Taxeringsvärden		
bostäder	115 200 000	63 600 000
lokaler	2 749 000	45 400 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen i Västerås	35 000	35 000
	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	—	28 646
	<u>—</u>	<u>28 646</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	5 700	16 965
Andra kortfristiga fordringar	25 154	29 126
	<u>30 854</u>	<u>46 091</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 058	—
Förutbetalda försäkringspremier	50 858	50 857
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 027	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 643	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 422	1 430
	<u>151 008</u>	<u>52 287</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	165 285 000	139 745	- 139 745	173 157
Disposition enl årsstämmobeslut				173 157	- 173 157
Avsättning till underhållsfond			188 000	- 188 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 115 302	115 302	
Årets resultat					<u>267 097</u>
Vid årets slut	—	165 285 000	212 443	- 39 285	<u>267 097</u>

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	51 949 463	51 987 412
Avgår nästa års amortering	- 35 211	- 26 049
Skuld vid årets slut	<u>51 914 252</u>	<u>51 961 363</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,78%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,65%	2016-07-01	17 584 051		12 836	17 571 215
SWEDBANK HYPOTEK	3,75%	2020-04-10	16 819 310		12 277	16 807 033
SWEDBANK HYPOTEK	3,94%	2017-04-03	17 580 962		9 747	17 571 215
			<u>51 984 323</u>		<u>34 860</u>	<u>51 949 463</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 211 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 35 128 kr årligen.

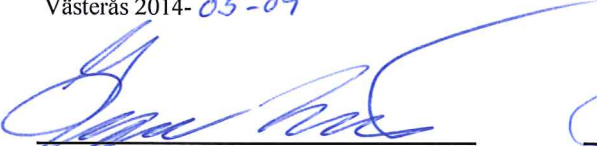
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	9 647	23 520
Skuld sociala avgifter och skatter	—	10 701
Övriga kortfristiga låneskulder	32 771	222 988
	<u>42 418</u>	<u>257 209</u>

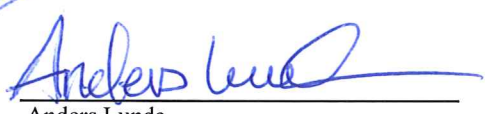
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

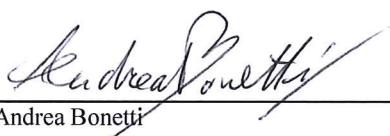
Upplupna löner och sociala avgifter	19 261	—
Upplupna räntekostnader	262 678	262 870
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	3 850
Upplupna elkostnader	15 452	14 658
Upplupna vattenavgifter	6 848	5 649
Upplupna värmekostnader	52 657	54 388
Upplupna kostnader för renhållning	1 456	1 898
Upplupna kostnader för kabel-TV	—	5 184
Upplupna revisionsarvoden	12 546	11 250
Upplupna styrelsearvoden	60 587	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 575	12 591
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 078	195 880
	<u>788 138</u>	<u>568 217</u>

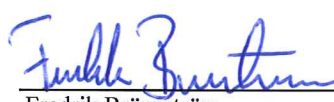
Västerås 2014- 05-09


 Ingvar Winbo


 Lotta Lindstam


 Anders Lunde

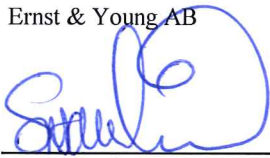

 Andrea Bonetti


 Fredrik Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9 maj 2014

Ernst & Young AB


 Susann Eriksson
 Auktoriserad revisor


 Anders Björkegren
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Mistluren 1, org.nr 769619-3155

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mistluren 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Mistluren 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Västerås 9 maj 2014

Ernst & Young AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Andhers Björkegren
Förtroendevald 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 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 MISTLUREN 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF MISTLUREN 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

