Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF SIKTET
1/7 2012 - 30/6 2013
Org. nr. 733600-1651

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2013

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-14
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS BRF SIKTET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lennart Nilsson	Ordförande	Stämman	2014
*Monica Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Monica Pettersson	Sekreterare	Stämman	2013
Samira Fazlic	Ledamot	Stämman	2013
Roland Bergström	Ledamot	Riksbyggen	

* Har flyttat under året

Styrelsesuppleanter		
Christel Blomberg	Stämman	2014
Inga-Karin Borghem	Stämman	2013
Camilla Larsson	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Monica Pettersson och Samira Fazlic samt suppleanten Inga-Karin Borghem.

Ordinarie revisorer		
Åke Båving		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant	
Titti Hagbagheri	Stämman

Valberedning	
Sofie Fransson (sammankallande)	Stämman
Maria Larsson	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Siktet 1 och 2 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970/1971. Fastigheternas adress är Markörgatan 19-31 i Västervik.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	62	28	6

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
65	66

Total tomtarea:	25 673 kvm
Total bostadsarea:	8 264 kvm

Årets taxeringsvärde	43 329 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 342 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 165 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6,2 miljoner kr för de närmaste tio åren. Större planerade åtgärder avser bl a underhåll av värmesystemet under de närmast kommande verksamhetsåren. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov.

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 550 tkr (se avsnittet ekonomi nedan). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 601 tkr.

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 29 november 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 139 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget blev 43 tkr sämre. Då har dock avsättning till underhållsfonden gjorts med 550 tkr istället för budgeterade 601 tkr. Med hänsyn tagen till detta blev resultatet 94 tkr sämre än budget. Detta beror bl a på att uppvärmnings- och vattenkostnaden blev högre än budgeterat p g a högre pris och förbrukning. Reparationskostnaden blev dock lägre än budgeterat liksom räntekostnaden. Ett lån villkorsändrades 2012-09-28 och bands i fem år till en ränta på 3,92% (budgeterad ränta var 4,5%). Föreningen har även ett lån med fast ränta i 90 dagar. Räntan på detta lån har varit lägre än de budgeterade 4,5%. Då föreningen har haft extra kostnader under året görs avsättningen till underhållsfonden med ett lägre belopp än budgeterat för att undvika negativt fritt eget kapital. Föreningen kommer på sikt att ta igen den minskade avsättningen.

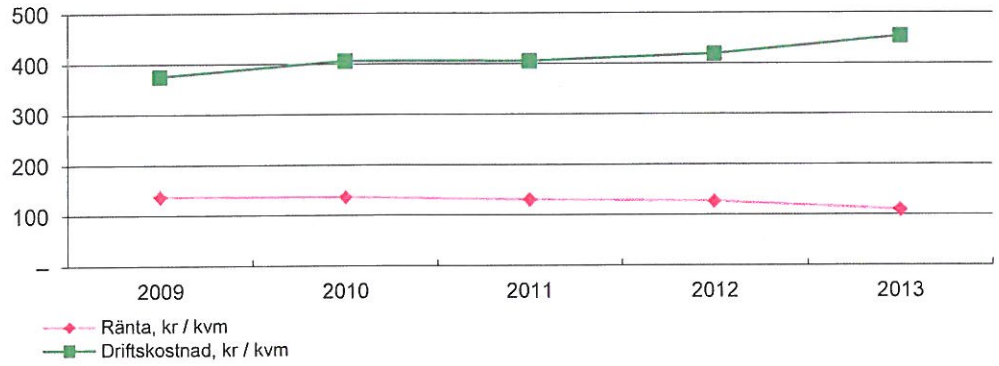
Föreningen har ett lån på ca 6,4 miljoner kr som ska villkorsändras 2014-04-09 (räntan är för närvarande 5,54%).

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

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 172	6 134	5 997	5 919	5 761
Årets resultat	342	210	263	- 141	- 369
Resultat efter fondförändringar	- 43	50	- 198	- 44	- 118
Balansomslutning	23 706	24 063	24 273	24 729	24 831
Soliditet %	10%	9%	8%	6%	7%
Likviditet %	176%	146%	153%	141%	157%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	653	638	632	624	605
Driftskostnad, kr / kvm	454	419	406	406	376
Ränta, kr / kvm	110	127	131	137	138
Underhållsfond, kr / kvm	230	184	164	109	120
Lån, kr / kvm	2 429	2 491	2 551	2 597	2 626

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,12%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,04%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 665 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	59 140
Årets resultat före fondförändring	342 126
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 324
Summa överskott	16 591

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	16 591

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	5 629 971	5 519 408
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 17 065	- 35 884
Elavgifter		387 563	396 342
Övriga förvaltningsintäkter	3	171 519	253 900
		6 171 988	6 133 766
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 185 277	- 262 336
Planerat underhåll	5	- 165 324	- 339 850
Fastighetsavgift/skatt		- 138 030	- 156 944
Driftkostnader	6	-3 754 553	-3 464 474
Övriga kostnader	7	- 14 428	- 11 140
Personalkostnader	8	- 133 507	- 161 491
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 574 436	- 531 156
		-4 965 556	-4 927 391
Rörelseresultat		**1 206 432**	**1 206 375**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	48 656	54 213
Räntekostnader och liknande poster	11	- 912 962	-1 050 679
		- 864 306	- 996 466
Årets resultat		**342 126**	**209 909**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 550 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		165 324	339 850
Resultat efter fondförändring		**- 42 550**	**49 759**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Underhållslånepost	12	166 200	332 400
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	20 455 152	20 794 101
Inventarier, verktyg och installationer	14	108 013	177 300
		20 563 165	20 971 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		**20 789 365**	**21 363 801**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 600	8 665
Kundfordringar		0	1 850
Skattefordringar		11 822	0
Övriga fordringar		- 6	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	312 753	303 358
		329 169	313 876
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 700 000	1 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		882 620	880 550
		887 620	885 550
Summa omsättningstillgångar		**2 916 789**	**2 699 426**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 706 154**	**24 063 227**

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		559 921	559 921
Underhållsfond		1 903 539	1 518 863
		2 463 460	2 078 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 140	9 381
Årets resultat		342 126	209 909
Avsättning till underhållsfond		- 550 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		165 324	339 850
		16 591	59 140
Summa eget kapital		**2 480 051**	**2 137 924**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	19 564 700	20 074 700
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	510 000	510 000
Leverantörsskulder		449 682	465 297
Skatteskulder		0	28 782
Övriga kortfristiga skulder	20	46 664	188 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	655 057	658 310
		1 661 403	1 850 603
Summa skulder		**21 226 103**	**21 925 303**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 706 154**	**24 063 227**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		25 711 000	25 711 000
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. 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 15 410 989 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2029
Standardförbättringar (fasader mm)	Progressiv	40	2040
Standardförbättringar (övernattningsrum)	Rak	15	2027
Inventarier (trädgårdsmöbler)	Rak	5	2015
Inventarier (postfack)	Rak	5	2016
Installationer (bredband)	Rak	10	2014

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Immateriella anläggningstillgångar

Underhållslånepost	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-06-30	2012-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 392 561	5 281 411
Hyror, lokaler	12 290	12 325
Hyror, garage	156 360	156 360
Hyror, p-platser	66 000	66 552
Hyror, övriga	2 760	2 760
	5 629 971	5 519 408
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 19 527
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 415	- 135
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 850	- 2 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 800	- 13 622
	- 17 065	- 35 884
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	153 120	153 120
Övriga ersättningar	10 900	13 003
Fakturerade kostnader	2 794	4 138
Återvunna fordringar	4 385	4 044
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	77 000
Inkassointäkter	320	2 595
	171 519	253 900

	2013-06-30	2012-06-30

Not 4 Reparationer

Bostäder	27 646	27 507
Vattenskador	0	2 791
Lokaler	6 487	3 149
Tvättstugor	43 321	12 322
Gemensamma utrymmen	23 883	21 490
Vatten/Avlopp	17 693	18 471
Värme	4 105	5 462
Elinstallationer	8 998	50 084
Övriga installationer	4 335	7 325
Huskropp	30 718	61 501
Gårdar och grönanläggningar	14 036	44 777
Garage och parkeringsplatser	4 056	7 457
	185 277	262 336

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	117 776
Tvättstugor	107 999	0
Elinstallationer	57 325	0
Huskroppar	0	154 000
Gårdar och grönanläggningar	0	68 074
	165 324	339 850

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2031-12-31)	271 108	203 980
Fastighetsförsäkring	71 630	68 431
Arvode förvaltning	809 743	782 412
Kabel-TV	165 600	160 560
Juridiska kostnader	2 150	5 050
Revisionsarvode, externt	14 750	11 750
Möteskostnader	51 562	41 348
Övriga förvaltningskostnader	4 637	7 578
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 38 600
Bevakningskostnader	5 317	6 485
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 502	9 732
Snöröjning	21 516	10 847
Förbrukningsmateriel	22 222	26 866
Vatten	474 685	414 911
El	592 597	625 296
Uppvärmning	1 149 241	1 029 277
Sophantering	108 293	98 552
	3 754 553	3 464 474

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 381	0
Telefon och porto	1 980	1 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7	0
Befarade förluster kundfordringar	1 900	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 000	9 000
Bankkostnader	160	160
	14 428	11 140

	2013-06-30	2012-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	85 800	88 440
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 560	2 480
Övriga kostnadsersättningar	2 875	3 012
Arvode uppdragstagare	8 800	25 200
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	9 900	8 450
Summa	113 935	131 582
Sociala kostnader	19 572	29 909
	133 507	161 491

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Underhållslånepost	166 200	166 200
Byggnader	185 807	173 651
Standardförbättringar	153 142	122 018
Inventarier	29 537	29 537
Installationer	39 750	39 750
	574 436	531 156

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	734	747
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	37 743	41 825
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 259	5 641
Övriga ränteintäkter	4 920	6 000
	48 656	54 213

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	912 961	1 050 357
Övriga räntekostnader	1	322
	912 962	1 050 679

Not 12 Underhållslånepost

Vid årets början	332 400	498 600
Förändring av underhållslånepost	- 166 200	- 166 200
Vid årets slut	166 200	332 400

	2013-06-30	2012-06-30

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 240 000	8 240 000
Standardförbättringar	16 279 237	15 977 100
	24 519 237	24 217 100
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	302 137
Summa anskaffningsvärden	24 519 237	24 519 237
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 519 709	-2 346 058
Standardförbättringar	-1 205 427	-1 083 409
	-3 725 136	-3 429 467
Årets avskrivning byggnader	- 185 807	- 173 651
Årets avskrivning standardförbättringar	- 153 142	- 122 018
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 064 085	-3 725 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 455 152	20 794 101
Varav		
Byggnader	5 534 484	5 720 291
Standardförbättringar	14 920 668	15 073 810
Taxeringsvärden		
bostäder	42 180 000	37 746 000
lokaler	1 149 000	596 000
Totalt taxeringsvärde	43 329 000	38 342 000
varav byggnader	*33 998 000*	*30 596 000*

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	225 713	225 713
Installationer	397 500	397 500
Summa anskaffningsvärden	623 213	623 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 127 913	- 98 376
Installationer	- 318 000	- 278 250
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 29 537	- 29 537
Installationer	- 39 750	- 39 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 515 200	- 445 913
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 013	177 300
Varav		
Inventarier och verktyg	68 263	97 800
Installationer	39 750	79 500

	2013-06-30	2012-06-30

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

120 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	60 000	60 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 247	2 138
Förutbetalda försäkringspremier	36 258	35 373
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 780	197 575
Övriga förutbetalda kostnader	1 691	495
Förutbetald tomträttsavgäld	67 777	67 777
	312 753	303 358

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	1 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 700 000	2,20	2013-09-19

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	559 921	1 518 863	- 150 769	209 909
Disposition enl årsstämmobeslut			209 909	- 209 909
Avsättning till underhållsfond		550 000	- 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 165 324	165 324	
Årets resultat				342 126
Vid årets slut	559 921	1 903 539	- 325 536	342 126

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	20 074 700	20 584 700
Avgår nästa års amortering	- 510 000	- 510 000
Skuld vid årets slut	19 564 700	20 074 700

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,49%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,79%	2014-12-28	1 046 125		100 000	946 125
SBAB	3,62%	2015-08-14	2 124 335			2 124 335
*STADSHYPOTEK	2,79%	2013-09-04	2 226 240		190 000	2 036 240
SBAB	3,92%	2017-06-02	8 675 000		100 000	8 575 000
SBAB	5,54%	2014-04-09	6 513 000		120 000	6 393 000
			20 584 700		**510 000**	**20 074 700**

*Lån med fast ränta i 90 dagar

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 510 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 550 000 kr.

	2013-06-30	2012-06-30

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	46 664	45 092
Avräkning lån	0	139 846
Övriga kortfristiga låneskulder	0	3 276
	46 664	188 214

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 320	1 320
Upplupna räntekostnader	35 004	49 225
Upplupna elkostnader	32 644	34 764
Upplupna vattenavgifter	40 840	34 480
Upplupna värmekostnader	26 324	28 772
Upplupna kostnader för renhållning	8 571	8 100
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 953	30 543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 401	454 106
	655 057	658 310

Västervik 2013-09-26

Lennart Nilsson

Christel Blomberg (suppleant)

Monica Pettersson

SAMIRA FAZLIC
Samira Fazlic

Roland Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 september 2013

KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Åke Båving
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Siktet, org. nr 733600-1651

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Siktet 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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Siktets 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 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 Siktet 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.

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

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

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

Uttalanden

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

Västervik den 30 september 2013

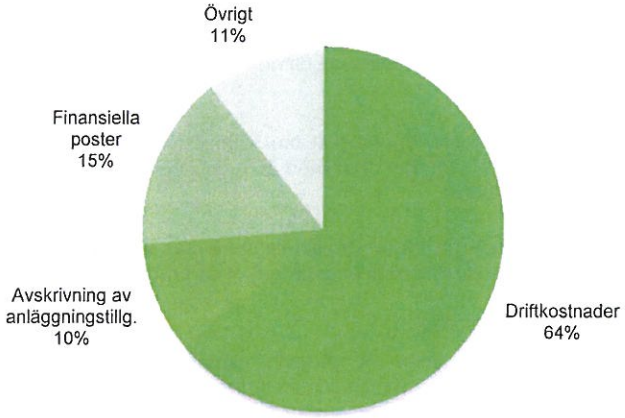
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

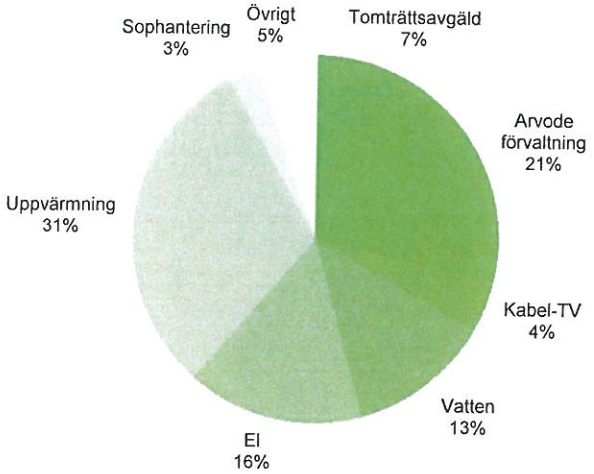
Åke Båving

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	185 277	262 336
Planerat underhåll	165 324	339 850
Fastighetsavgift/skatt	138 030	156 944
Driftkostnader	3 754 553	3 464 474
Övriga kostnader	14 428	11 140
Personalkostnader	133 507	161 491
Avskrivning av anläggningstillgångar	574 436	531 156
Finansiella poster	912 962	1 050 679
Summa kostnader	**5 878 518**	**5 978 070**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom 2031-12-31)	271 108	203 980
Fastighetsförsäkring	71 630	68 431
Arvode förvaltning	809 743	782 412
Kabel-TV	165 600	160 560
Juridiska kostnader	2 150	5 050
Revisionsarvode, externt	14 750	11 750
Möteskostnader	51 562	41 348
Övriga förvaltningskostnader	4 637	7 578
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 38 600
Bevakningskostnader	5 317	6 485
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 502	9 732
Snöröjning	21 516	10 847
Förbrukningsmateriel	22 222	26 866
Vatten	474 685	414 911
El	592 597	625 296
Uppvärmning	1 149 241	1 029 277
Sophantering	108 293	98 552
Summa driftkostnader	**3 754 553**	**3 464 474**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	8264	8264
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom 2031-12-31)	33	25
Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	98	95
Kabel-TV	20	19
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	2	1
Möteskostnader	6	5
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-5
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	3	1
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	57	50
El	72	76
Uppvärmning	139	125
Sophantering	13	12
Summa driftkostnader	**454**	**419**

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det 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.

RIKSBYGGENS BRF SIKTET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RIKSBYGGENS BRF SIKTET 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR