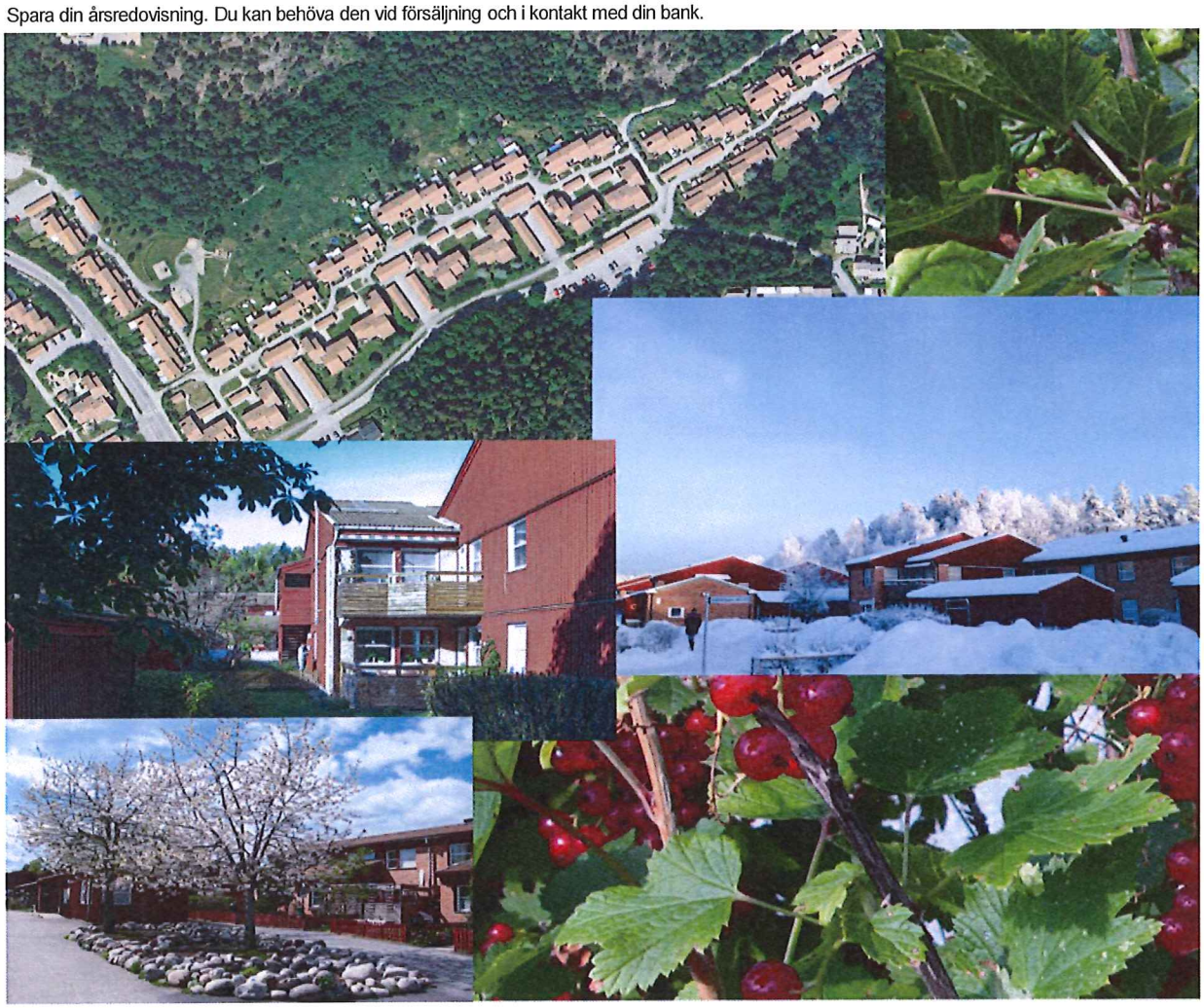
Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggens
Brf Skäcklinge Äng
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716417-6757

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens 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.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

Under året 2012–2013 har styrelsen bland annat utfört följande:

Åtgärd/aktivitetet	Påbörjat	Klart
Asfaltering av samtliga carportar, in kl översyn av avrinning.	Mitten av april 2012	Slutet juli 2012
Installation av oljeavskiljningsfilter vid P1. I samband med asfalteringen av P1.	Maj 2012	Maj 2012
Nollställning av grönytor inför trädgårdsentrepenad i form av sandborttagning efter vintern, röjning av buskar, grässådd, kantskärning av gräsmattor med mera. Återstår besiktning av lekplatsen.	April-Maj 2012	September 2012
Trädgårdsentrepenad, kontinuerlig gräsklippning och ogräsrensning samt buskansning. Återkommer från och med april 2013.	April 2012	Oktober 2012
Städdagar höst 2012, 2 dagar.	6+7 Oktober 2012	6+7 Oktober 2012
Städdagar vår 2013, 2 dagar.	4+5 Maj 2013	
Luciafika med medlemmarna. Årligen återkommande.	December 2012	December 2012
Slamsugning av dagvattenbrunnar.	November 2012	November 2012
Stamspolning i samtliga lägenheter och radhus.	Oktober 2012	Oktober 2012
Rengöring av samtliga tak och mossborttagning, inklusive utbyte av trasiga takpannor.	Oktober 2012	November 2012
Kontroll av hur våra tak mår. Fortsätts efter snösmältningen. Eventuella åtgärder görs efter inspektion efter snösmätningen våren 2013.	I samband med takrengöringen	Pågående
Cykelinventering och omhändertagande av omärkta cyklar. Återkommande vartannant år. Ej uthämtade beslagtagna cyklar utauktioneras vid vårens städdagar 2013.	Augusti 2012	December 2012
Snöröjning inkl sandning. Fortsätter till sista snön fallit.	December 2012	Pågående
Takskottning av snö.	2012-12-20	2012-12-31

Trädavverkning. Fortsättning följer under 2013. Avverkade träd hann inte tas bort innan snön kom. Görs efter snösmältningen.	Oktober 2012	Oktober 2012
Skyltsystem för gator/vägar installerat.	Augusti 2012	December 2012
Orienteringsskyltar. Beslutat februari 2012.	Augusti 2012	November 2012
Bullerplank längs Storvretsvägen kompletterat och tätat.	27 Mars 2012	Juni 2012
Renovering av föreningslokalens dörr.	Februari 2013	Februari 2013
Ommålning av föreningslokalens innerväggar.	Juli 2012	Juli 2012
Nya möbler i föreningslokalens relaxhörna. Byttes ut: gardiner, gardinstänger, soffa, fotöljer, soffbord. Kvar att göra: Utbyte av konferensstolarna	Augusti 2012	Augusti 2012
Inköp av ny kyl/frys till föreningslokalen.	December 2012	December 2012
Komplettering av husnummer på radhus som saknat husnummer. Beslut mars 2012. Om det fortfarande saknas någonstans görs kompletteringar i efterhand.	Oktober 2012	Oktober 2012
Målning av lekredskapen på lekplatsen. Komplettering av avflagnad färg under städdagarna våren 2013.	Städdagarna våren 2012	Maj 2012
Byte av sand i lekplatsens sandlådor.	Juni 2012	Juni 2012
Bygge av boulebana vid lekplatsen.		Augusti 2012
Komplettering och uppdatering av belysning vid lekplatsen.	Hösten 2012	Hösten 2012
Planering av målning av flerbostadshusen.	Pågående	Offertstadie
Planering av inoljning av pergolas, balkonger och uteplatser. Planeras utföras av boende under städdagarna maj 2013.	Pågående	Beräknas bli klart våren 2013.
Inventering av radhusens uterum och byggnationer på baksidorna. Görs igen i juni 2013. Planeras utföras varje år för att se förändringar som sker över tiden.	Juni 2012	Pågående

Genomgång av regler för byggnationer av skärmtak, skärmväggar, däck och staket.		Pågående
Undersökning av om och hur inglasningar kan göras av uteplatser/balkonger.		Pågående
Utplacering av papperskorgar i området samt askkoppar vid flerfamiljshusen. Vi väntade med utplaceringen av papperskorgar till efter snösmältningen våren 2012.	Oktober 2011	Maj 2012
Förberedande besiktningar, genomgångar och möten inför ombyggnad av flerfamiljshusens s.k. hobbyrum till att ingå i intilliggande lägenhets yta. Igångsättning planerad till hösten 2013.	Pågående	Pågående
Drive för tätningslister och brandvarnare.	Pågående under året.	Intresset har varit mycket svalt.
Grovtvättmaskinen i 131 har gjorts tillgänglig.	Installation våren 2011	Öppnad våren 2012
Anslutning till Grannsamverkan.		
Cykelinventering och bortforsling av cyklar från skyddsrumsförråden.	Hösten 2012	Kvarvarande cyklar utauktioneras vid städdagarna våren 2013. Det som blir kvar ska till tippen.
Inköp av cykelställ till skyddsrumsförråden.	Beslutat januari 2013	Inköps efter snösmältningen.
Brandsyn, flerfamiljshusen.	Sommaren 2012	Efterföljande uppmaning att tömma trapphusen på allt som inte får vara där.
Nytt låssystem i området.	Inventering och offertintagning.	Pågående.
Inköp av ny släpvagn till föreningen.	Beslutat, köp sker efter snösmältningen.	
Inköp av nya möbler till föreningsexpeditionen.	Beslutat, köp sker när vi efter snösmält-ningen kan ta bort det gamla möble-manget.	

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Skäcklinge Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**
Brian Levinsen, tom 30/10-12	Ordförande	Stämman
Jenny Dock, fr o m 30/10-12	Ordförande	Stämman
Nini Tjäder	Sekreterare	Stämman
Lars Jonsson	Ledamot	Stämman
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman
Carola Thomassen	Ledamot	Stämman
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	
Ann-Sofie Rådmans	Stämman
Annika Hansson	Stämman
Jenny Dock, tom 30/10-12	Stämman
Brian Levinsen fro m 30/10-12	Stämman
Anna Hellström	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Jenny Dock och Birgitta Östlin samt suppleanterna Ann-Sofie Rådmans, Annika Hansson och Brian Levinsen.

Ordinarie revisorer		
Katja Pennanen	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter		
Pär Thorard	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	
Krister Quezada	Stämman
Linda Eriksson	Stämman

Studieorganisatör	
Brian Levinsen	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge äng 1. På fastigheten har uppförts 144 lägenheter i radhus (80 småhus) och flerbostadshus (64 lgh) med en sammanlagd area på 12 233 kvm. Byggnaderna är uppförda 1984-85.

KP

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	32	57	51	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	-	157

Total bostadsarea:	12 233 kvm
Total lokalarea:	326 kvm

Taxeringsvärden

Småhusenhet

Årets taxeringsvärde:	61 232 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	58 776 000 kr

Hyreshusenhet

Årets taxeringsvärde:	32 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	32 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 866 tkr och planerat underhåll för 4 722 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

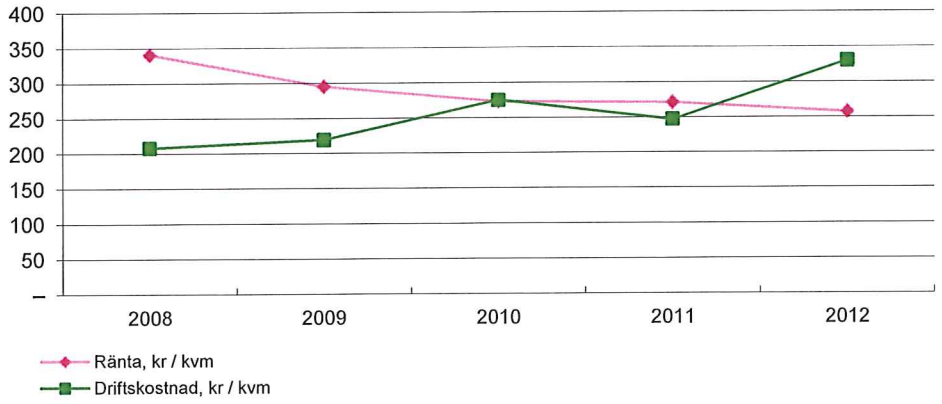
Allmänt

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 30 maj 2012 (samt en extra stämma den 30 oktober 2012).
Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden samt 2 st protokollförda AU-möten.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



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

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	10 118	10 098	10 093	10 096	10 098
Årets resultat	- 4 269	1 166	- 1 542	1 035	- 136
Resultat efter fondförändringar	- 754	595	- 88	334	716
Balansomslutning	88 141	91 996	91 769	94 250	93 761
Soliditet %	8%	13%	11%	13%	12%
Likviditet %	96%	260%	207%	250%	217%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	697	697	697	697	697
Driftskostnad, kr / kvm	330	247	275	219	208
Ränta, kr / kvm	257	271	273	295	340
Underhållsfond, kr / kvm	55	335	289	405	349
Lån, kr / kvm	6 194	6 255	6 313	6 369	6 427

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

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter, men man kommer att göra en mindre ökning på Kabel-TV och bränsle fro m 2013-04-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 697 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 578 999
Årets resultat före fondförändring	-4 268 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 207 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 722 004
Summa överskott	1 825 322

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 825 322

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 793 779	8 795 009
Hyres- och avgiftsbortfall		- 2 890	- 3 331
Bränsleavgifter		1 165 564	1 165 135
Övriga förvaltningsintäkter	2	161 091	141 132
		10 117 544	10 097 945
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 865 724	- 397 473
Planerat underhåll	4	-4 722 004	- 635 847
Fastighetsavgift/skatt		- 546 600	- 524 148
Driftskostnader	5	-4 148 286	-3 100 545
Övriga kostnader	6	- 26 072	- 49 401
Personalkostnader	7	- 170 121	- 159 723
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 799 755	- 799 755
		-11 278 562	-5 666 893
Rörelseresultat		**-1 161 018**	**4 431 052**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	119 298	132 882
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	- 105
Räntekostnader fastighetslån		-3 230 961	-3 402 157
		-3 107 663	-3 265 380
Resultat efter finansiella poster		**-4 268 681**	**1 165 672**
Årets resultat		**-4 268 681**	**1 165 672**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 207 000	-1 207 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 722 004	635 847
Förändring av underhållsfond		3 515 004	- 571 153
Resultat efter fondförändring		**- 753 677**	**594 519**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	84 490 361	85 284 111
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 578	9 583
		84 493 939	85 293 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		**84 533 939**	**85 333 694**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 042	3 623
Skattefordringar		0	2 422
Skattekonto		30 358	30 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 738	123 198
		153 138	159 266
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 500 000	5 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel, Handelsbanken		10 448	0
Avräkning med Swedbank		1 943 049	1 302 894
		1 953 497	1 302 894
Summa omsättningstillgångar		**3 606 635**	**6 662 160**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 140 574**	**91 995 854**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 101 432	3 101 432
Upplåtelseavgifter		1 769 183	1 769 183
Underhållsfond		690 401	4 205 405
		5 561 016	9 076 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 578 999	1 984 479
Årets resultat		-4 268 681	1 165 672
Avsättning till underhållsfond		-1 207 000	-1 207 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 722 004	635 847
		1 825 322	2 578 999
Summa eget kapital		**7 386 337**	**11 655 018**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	76 998 068	77 780 032
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		784 731	771 501
Leverantörsskulder		364 984	314 833
Skatteskulder		20 030	0
Medlemmarnas reparationsfond		60 945	68 938
Övriga kortfristiga skulder	17	862 459	100 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 663 020	1 304 565
		3 756 168	2 560 803
Summa skulder		**80 754 236**	**80 340 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 140 574**	**91 995 854**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 087 000	91 087 000
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
72 705 837 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 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 de 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak, 750 000/år		
Maskiner och inventarier	Rak	5 år	2013
Markanläggningar	Rak	10 år	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	8 525 503	8 525 004
Hyror, p-platser	268 276	270 005
	8 793 779	8 795 009
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	134 784	134 706
Övriga intäkter, bl a övernattningsrum	16 992	2 286
Inkassointäkter	9 315	4 140
	161 091	141 132
Not 3 Reparationer		
Underhållsadministration enligt avtal	3 281	9 072
Bostäder	63 574	81 937
Vattenskador	173 433	41 217
Tvättstugor	45 260	75 027
Gemensamma utrymmen	0	10 916
Installationer	0	20 435
Vatten/Avlopp	42 766	24 515
Värme	56 488	6 615
Ventilation	38 446	66 510
Elinstallationer bl a belysning lekplats	63 621	0
Tele/TV/Porttelefon	8 115	7 961
Övriga installationer	23 442	0
Huskropp, portar, tak och fasad	20 069	24 449
Gårdar och grönanläggningar, bl a skyltar, trädfällning, borttag buskar	315 008	16 544
Garage och parkeringsplatser, carport	12 222	12 275
	865 724	397 473
Not 4 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enligt avtal	275 541	47 056
Gemensamma utrymmen, målning ändträ	46 477	108 684
Tvättstugor, nya maskiner	0	132 125
VA/Sanitet slam-/stamspolning	181 254	0
Ventilation	0	74 463
Huskroppar, rengöring tak	543 338	0
Gårdar och grönanläggningar,bl a bullerplank och asfalteringsarbeten	3 675 394	273 519
	4 722 004	635 847

	2012-12-31	2011-12-31

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	147 269	141 794
Arvode förvaltning	415 787	397 808
Kabel-TV	225 824	221 657
IT-kostnader	6 275	0
Juridiska kostnader	13 669	655
Revisionsarvode, externt	31 000	29 500
Övriga förvaltningskostnader	61 211	22 908
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	74 615	73 180
Fastighetsskötsel, Stig H Bygg	22 223	0
Trädgårdsskötsel	411 841	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 23 800
Snöröjning	636 038	192 048
Förbrukningsmateriel	35 965	19 449
Fordons- och maskinkostnader	0	3 043
Vatten	352 973	361 978
El	264 912	281 532
Uppvärmning	1 327 166	1 250 552
Sophantering	134 018	128 241
	4 148 286	3 100 545

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 028	938
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	121
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	5 600
Köpta tjänster, stämmoordf, gemensam låneupphandling, extra utöver avtal	17 885	7 471
Konsultarvoden	0	35 111
Bankkostnader	160	160
	26 072	49 401

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	129 675	101 079
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 975	19 218
Föreningsvald revisor	3 250	3 250
Summa	141 900	123 547
Sociala kostnader	28 221	36 176
	170 121	159 723

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	750 000	750 000
Markanläggningar, skärmtak och plank	43 750	43 750
Inventarier, verktyg och installationer	6 005	6 005
	799 755	799 755

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 084	972
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	116 151	119 658
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 728	11 863
Övriga ränteintäkter	335	389
	119 298	132 882

	2012-12-31	2011-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 557 866	97 557 866
Markanläggning, skärmtak och plank	437 500	437 500
	97 995 366	97 995 366
Summa anskaffningsvärden	97 995 366	97 995 366
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 580 005	-11 830 005
Markanläggningar, skärmtak och plank	- 131 250	- 87 500
	-12 711 255	-11 917 505
Årets avskrivning byggnader	- 750 000	- 750 000
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 750	- 43 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 505 005	-12 711 255
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 490 361	85 284 111
Taxeringsvärden		
Småhusenhet	61 232 000	58 776 000
Hyreshusenhet	32 600 000	32 600 000
Totalt taxeringsvärde	93 832 000	91 376 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	89 988	89 988
	89 988	89 988
Summa anskaffningsvärden	89 988	89 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 80 405	- 74 400
	- 80 405	- 74 400
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 005	- 6 005
	- 6 005	- 6 005
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 86 410	- 80 405
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 578	9 583

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Riksbyggens Intresseförening, 80 andelar á 500 kr	40 000	40 000
	40 000	40 000

	2012-12-31	2011-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	58 141	56 456
Förutbetalt serviceavtal	4 059	4 044
Upplupna ränteintäkter	5 615	26 980
Förutbetalda försäkringspremier	36 923	35 718
	104 738	123 198

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	5 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,45	2013-02-07

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Resultat
Vid årets början	1 769 183	3 101 432	4 205 405	2 578 999
Förändring av underhållsfond				3 515 004
Avsättning till underhållsfond			1 207 000	
Uttag ur underhållsfond			-4 722 004	
Årets resultat				-4 268 681
Vid årets slut	1 769 183	3 101 432	690 401	1 825 322

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	77 782 799	78 551 533
Avgår nästa års amortering	- 784 731	- 771 501
Skuld vid årets slut	76 998 068	77 780 032

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,97%	90 dgr	8 843 576	32 080	8 811 496
SBAB	2,74%	90 dgr	7 842 411	81 060	7 761 351
SBAB	2,74%	90 dgr	7 854 540	80 997	7 773 543
SBAB	3,46%	2015-08-14	9 208 270		9 208 270
SBAB	3,82%	2020-08-14	7 854 540	80 997	7 773 543
SBAB	3,83%	2017-08-14	8 599 789	93 480	8 506 309
SBAB	5,49%	2013-09-20	7 842 411	81 060	7 761 351
SBAB	5,52%	2014-09-15	8 606 810	91 320	8 515 490
SEB BOLÅN AB	3,72%	Rörligt	11 899 186	227 740	11 671 446
			78 551 533	**768 734**	**77 782 799**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 784 731 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, depositioner	80 187	101 170
Avräkning HUS	0	- 203
Avräkning LÅN	782 272	0
	862 459	100 967

	2012-12-31	2011-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	51 200	49 040
Upplupna räntekostnader	2 528	3 120
Upplupna elkostnader	33 411	31 062
Upplupna värmekostnader	197 189	163 713
Upplupna kostnader för renhållning	603	603
Upplupna revisionsarvoden	34 250	33 250
Upplupna styrelsearvoden	160 000	150 000
Upplupen vinterskötsel	457 375	0
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	20 233	76 552
Förutbetalda hyror och avgifter	706 231	797 225
	1 663 020	1 304 565

Stockholm 2013-03-21

Jenny Dock

Nini Tjäder

Lars Jonsson

Birgitta Östlin

Carola Thomassen

Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4-2013

KPMG AB

Katja Pennanen
Föreningsvald revisor

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng, org. nr 716417-6757

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng för år 2012.

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 Skäcklinge Ängs finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Skäcklinge Äng för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2013

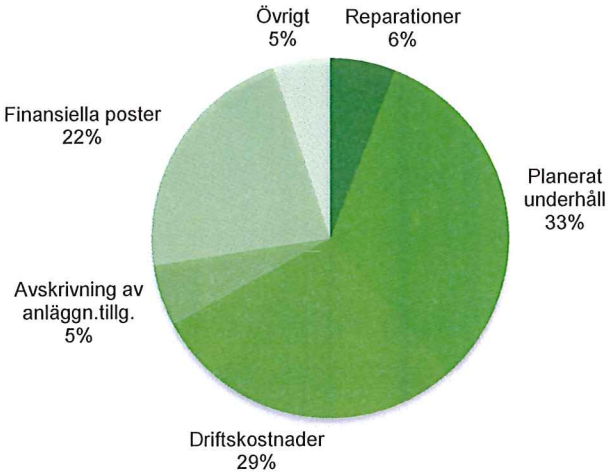
KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Katja Pennanen
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	865 724	397 473
Planerat underhåll	4 722 004	635 847
Fastighetsavgift/skatt	546 600	524 148
Driftskostnader	4 148 286	3 100 545
Övriga kostnader	26 072	49 401
Personalkostnader	170 121	159 723
Avskrivning av anläggningstillgångar	799 755	799 755
Finansiella poster	3 230 961	3 402 262
Summa kostnader	**14 509 523**	**9 069 155**



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	147 269	141 794
Arvode förvaltning	415 787	397 808
Kabel-TV	225 824	221 657
IT-kostnader	6 275	0
Juridiska kostnader	13 669	655
Revisionsarvode, externt	31 000	29 500
Övriga förvaltningskostnader	61 211	22 908
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	74 615	73 180
Trädgårdsskötsel	411 841	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 23 800
Snöröjning	636 038	192 048
Förbrukningsmateriel	35 965	19 449
Fordons- och maskinkostnader	0	3 043
Vatten	352 973	361 978
El	264 912	281 532
Uppvärmning	1 327 166	1 250 552
Sophantering	134 018	128 241
Summa driftskostnader	**4 126 063**	**3 100 545**

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	12233	12233
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	12	12
Arvode förvaltning	34	33
Kabel-TV	18	18
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	5	2
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	6	6
Trädgårdsskötsel	34	0
Bevakningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Snöröjning	52	16
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	29	30
El	22	23
Uppvärmning	108	102
Sophantering	11	10
Summa driftskostnader	**337**	**253**

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.
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 Skäcklinge Äng

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Skäcklinge Äng 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.