

Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Skäcklinge Äng
1/1 2013 - 31/12 2013
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 överlätas 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.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 och suppleanter, 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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jenny Dock	Ordförande	Utsedd av
Nini Tjäder, avgång 1/1-2014	Sekreterare	Stämman
Lars Jonsson	Ledamot	Stämman
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman
Carola Thomassen	Ledamot	Stämman
Hans Lindström	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Anna Hellström	Stämman
Kent Larsson	Stämman
Richard de Geus	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Lars Jonsson och Carola Thomassen samt suppleanterna Kent Larsson och Richard de Geus.

Ordinarie revisorer

Abraham Shahin	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

Valberedning

Annika Hansson (sammankallande)	Stämman
Göran Thomasen	Stämman

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

P-platser

157

Total bostadsarea: 12 233 kvm

Total lokalarea: 326 kvm

Taxeringsvärden

Småhusenhet

Årets taxeringsvärde: 61 232 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 61 232 000 kr

Hyreshusenhet

Årets taxeringsvärde: 36 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 32 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 544 tkr och planerat underhåll för 286 tkr.

Kostnaderna 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.

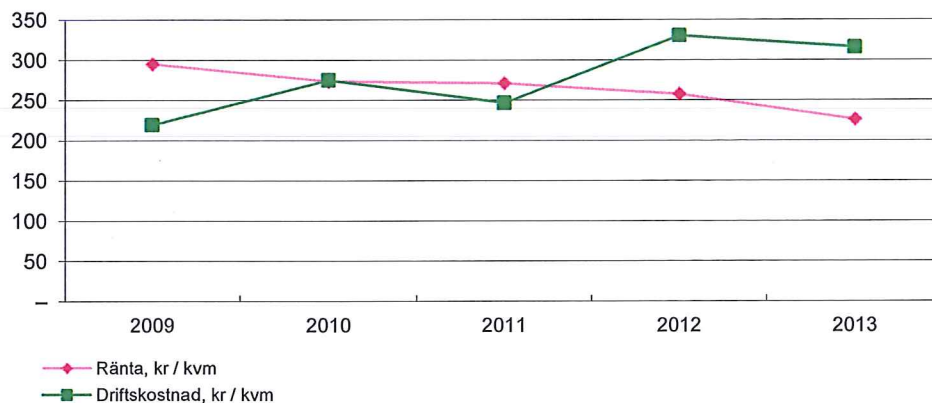
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

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



Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 410	10 118	10 098	10 093	10 096
Årets resultat	1 266	- 4 269	1 166	- 1 542	1 035
Resultat efter fondförändringar	274	- 754	595	- 88	334
Balansomslutning	87 586	88 141	91 996	91 769	94 250
Soliditet %	10%	8%	13%	11%	13%
Likviditet %	147%	96%	260%	207%	250%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	697	697	697	697	697
Driftskostnad, kr / kvm	316	330	247	275	219
Ränta, kr / kvm	226	257	271	273	295
Underhållsfond, kr / kvm	134	55	335	289	405
Lån, kr / kvm	6 135	6 193	6 255	6 313	6 369

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

Årsavgifterna är oförändrade och uppgår i genomsnitt till 697 kr/kvm/år. Fr o m 2013-04-01 har man gjort en mindre ökning av Kabel-TV- och bränsleavgifterna. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 825 322
Årets resultat före fondförändring	1 265 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 278 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>286 302</u>
Summa överskott	2 099 337

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 099 337
----------------------------	-----------

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	8 841 611	8 793 779
Hyses- och avgiftsbortfall		- 2 239	- 2 890
Bränsleavgifter		1 340 612	1 165 564
Övriga förvaltningsintäkter	2	229 907	161 091
		<u>10 409 891</u>	<u>10 117 544</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 544 082	- 865 724
Planerat underhåll	4	- 286 302	-4 722 004
Fastighetsavgift/skatt		- 536 680	- 546 600
Driftkostnader	5	-3 964 891	-4 148 286
Övriga kostnader	6	- 90 372	- 26 072
Personalkostnader	7	- 130 875	- 170 121
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 797 328	- 799 755
		<u>-6 350 530</u>	<u>-11 278 562</u>
Rörelseresultat		4 059 361	-1 161 018
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 280	4 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	40 178	119 298
Räntekostnader, fastighetslån		-2 837 106	-3 230 961
		<u>-2 793 648</u>	<u>-3 107 663</u>
Resultat efter finansiella poster		1 265 713	-4 268 681
Årets resultat		1 265 713	-4 268 681
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 278 000	-1 207 000
Ianspråktagande av underhållsfond		286 302	4 722 004
Resultat efter fondförändring		274 015	- 753 677

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	83 913 903	84 490 361
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	3 578
		<u>83 913 903</u>	<u>84 493 939</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	72 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		83 985 903	84 533 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 270	18 042
Övriga fordringar	13	55 563	30 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	129 377	104 738
		<u>192 210</u>	<u>153 138</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 000 000	1 500 000
Kassa och bank			
Bankmedel, Handelsbanken		9 198	10 448
Avräkning med Swedbank		1 398 742	1 943 049
		<u>1 407 940</u>	<u>1 953 497</u>
Summa omsättningstillgångar		3 600 150	3 606 635
SUMMA TILLGÅNGAR		87 586 053	88 140 574



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 101 432	3 101 432
Upplåtelseavgifter		1 769 183	1 769 183
Underhållsfond		1 682 099	690 401
		<u>6 552 714</u>	<u>5 561 016</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 825 322	2 578 999
Årets resultat		1 265 713	-4 268 681
Avsättning till underhållsfond		-1 278 000	-1 207 000
Ianspråktagande av underhållsfond		286 302	4 722 004
		<u>2 099 337</u>	<u>1 825 322</u>
Summa eget kapital		8 652 050	7 386 337

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	76 480 650	76 998 068

Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	574 331	784 731
Leverantörsskulder		489 120	364 984
Skatteskulder		10 110	20 030
Medlemmarnas reparationsfonder		50 326	60 945
Övriga kortfristiga skulder	18	80 187	862 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 249 280	1 663 020
		<u>2 453 353</u>	<u>3 756 168</u>
Summa skulder		78 934 003	80 754 236

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 586 053	88 140 574
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 087 000	91 087 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 72 705 837 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	Rak, 750 000/år	130 år	2125
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.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 527 743	8 525 503
Hyror, p-platser	313 868	268 276
	<u>8 841 611</u>	<u>8 793 779</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	209 952	134 784
Övriga intäkter, bl a övernattningsrum	10 200	16 992
Inkassointäkter	9 755	9 315
	<u>229 907</u>	<u>161 091</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	29 934	3 281
Bostäder	22 892	63 574
Vattenskador	8 987	173 433
Lokaler	20 630	–
Tvättstugor	20 977	45 260
Gemensamma utrymmen	9 447	–
Vatten/Avlopp	50 423	42 766
Värme	88 079	56 488
Ventilation	17 298	38 446
Elinstallationer	14 849	63 621
Tele/TV/Porttelefon	–	8 115
Låssystem	46 010	23 442
Huskropp, tak	86 460	20 069
Gårdar och grönanläggningar	96 283	315 008
Garage och parkeringsplatser, carport	21 891	12 222
Vandalisering	9 922	–
	<u>544 082</u>	<u>865 724</u>



Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	—	275 541
Gemensamma utrymmen, målning ändträ	—	46 477
VA/Sanitet slam-/stamspolning	—	181 254
Värme	225 081	—
Ventilation	11 241	—
Målningsarbeten, olja mm	49 980	—
Huskroppar, rengöring tak	—	543 338
Gårdar och grönanläggningar, bl a bullerplank och asfalteringsarbeten	—	3 675 394
	286 302	4 722 004

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	212 970	147 269
Förvaltningsarvode	430 853	415 787
Kabel-TV	232 584	225 824
IT-kostnader	11 677	6 275
Juridiska kostnader	11 969	13 669
Arvode, yrkesrevisorer	32 250	31 000
Övriga förvaltningskostnader	35 876	61 211
Fastighetsskötsel	89 093	96 838
Trädgårdsskötsel	444 328	411 841
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 500	- 12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	45 743	—
Snö- och halkbekämpning	280 390	636 038
Förbrukningsmateriel	23 811	35 965
Fordons- och maskinkostnader, bilsläp	12 294	—
Vatten	371 833	352 973
El	229 509	264 912
Uppvärmning	1 374 714	1 327 166
Sophantering och återvinning	139 497	134 018
	3 964 891	4 148 286

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	903	1 028
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	7 000
Köpta tjänster	61 925	17 885
Konsultarvoden	19 174	—
Bankkostnader	1 370	160
	90 372	26 072

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	97 040	129 675
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 475	8 975
Föreningsvald revisor	2 970	3 250
Summa	110 485	141 900
Sociala kostnader	20 390	28 221
	130 875	170 121

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	750 000	750 000
Markanläggningar, skärmtak och plank	43 750	43 750
Inventarier, verktyg och installationer	3 578	6 005
	<u>797 328</u>	<u>799 755</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 044	1 084
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	38 827	116 151
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	1 728
Övriga ränteintäkter	307	335
	<u>40 178</u>	<u>119 298</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 557 866	97 557 866
Markanläggning, skärmtak och plank	437 500	437 500
	<u>97 995 366</u>	<u>97 995 366</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	217 292	—
	<u>217 292</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>98 212 658</u>	<u>97 995 366</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 330 005	-12 580 005
Markanläggning, skärmtak och plank	- 175 000	- 131 250
	<u>-13 505 005</u>	<u>-12 711 255</u>
Årets avskrivning byggnader	- 750 000	- 750 000
Årets avskrivning markanläggningar, skärmtak och plank	- 43 750	- 43 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 298 755</u>	<u>-13 505 005</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 913 903</u>	<u>84 490 361</u>
Taxeringsvärden		
Småhusenhet	61 232 000	61 232 000
Hyresenhet	36 400 000	32 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>97 632 000</u>	<u>93 832 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 86 410 - 80 405

- 86 410 - 80 405

Årets avskrivningar

Maskiner

- 3 578 - 6 005

- 3 578 - 6 005

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 89 988 - 86 410

Restvärde enligt plan vid årets slut

— 3 578

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Riksbyggens Intresseförening, 144 andelar á 500 kr

72 000 40 000

72 000 40 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

30 665 30 358

Andra kortfristiga fordringar

24 898 —

55 563 30 358

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

6 111 5 615

Förutbetalda försäkringspremier

58 540 36 923

Förutbetalda kabel-tv-avgift

59 419 58 141

Förutbetalda årsavgift

1 250 —

Förutbetalt serviceavtal

4 057 4 059

129 377 104 738

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 000 000 1 500 000

Typ Saldo Ränta Slutdatum
90 dagar 2 000 000 2,00 2014-02-07



2013-12-31 2012-12-31

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		1 769 183	3 101 432	690 401	6 094 003	-4 268 681
Disposition enl årsstämmobeslut					-4 268 681	4 268 681
Avsättning till underhållsfond				1 278 000	-1 278 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 286 302	286 302	
Årets resultat						1 265 713
Vid årets slut		1 769 183	3 101 432	1 682 099	833 624	1 265 713

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	77 054 981	77 782 799
Avgår nästa års amortering	- 574 331	- 784 731
Skuld vid årets slut	76 480 650	76 998 068

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,66%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,72%	2014-01-13	8 811 496		34 731	8 776 765
SBAB, 90 dgr	2,53%	2014-09-24	7 761 351		81 060	7 680 291
SBAB, 90 dgr	2,53%	2014-09-22	7 761 351		81 060	7 680 291
SBAB, 90 dgr	2,53%	2014-09-24	7 773 543		87 681	7 685 862
SBAB	3,46%	2015-08-14	9 208 270			9 208 270
SBAB	3,82%	2020-08-14	7 773 543		87 681	7 685 862
SBAB	3,83%	2017-08-14	8 506 309		93 480	8 412 829
SBAB	5,52%	2014-09-15	8 515 490		91 320	8 424 170
SEB	3,42%	Omsatt	11 671 446		170 805	0
SBAB	2,53%	2014-11-26		11 500 641		11 500 641
			77 782 799	11 500 641	727 818	77 054 981

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 574 331 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, depositioner	80 187	80 187
Avräkning lån	—	782 272
	80 187	862 459

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	43 045	51 200
Upplupna räntekostnader	29 924	2 528
Upplupna elkostnader	20 675	33 411
Upplupna värmekostnader	172 379	197 189
Upplupna kostnader för renhållning	603	603
Upplupna revisionsarvoden	35 110	34 250
Upplupna styrelsearvoden	137 000	160 000
Upplupen vinterskötsel	10 000	457 375
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	64 799	20 233
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	735 745	706 231
	<u>1 249 280</u>	<u>1 663 020</u>

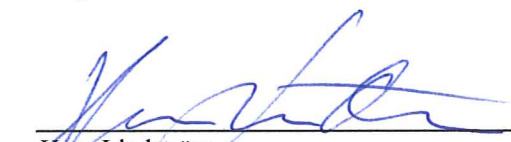
Stockholm 2014-03-25


 Jenny Dock


 Lars Jonsson


 Birgitta Östlin

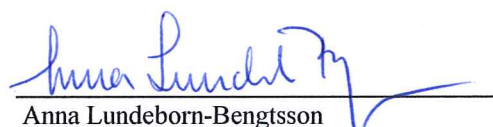

 Carola Thomassen


 Hans Lindström


 RICHARD DE GEUS

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2014

KPMG AB


 Anna Lundeborn-Bengtsson
 Auktoriserad revisor


 Abraham Shahin
 Föreningsvald 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 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.

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 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

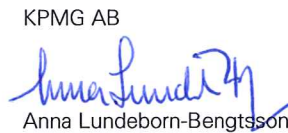
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2014

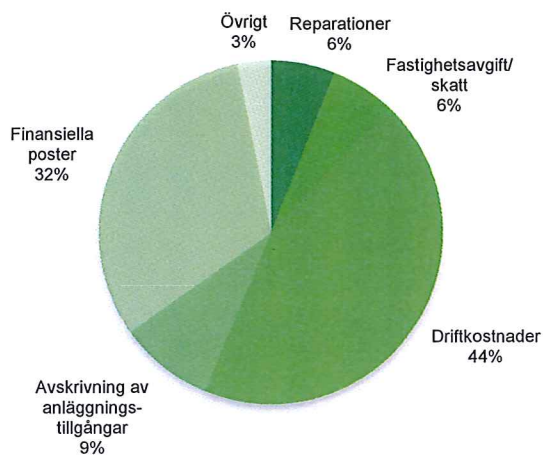
KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

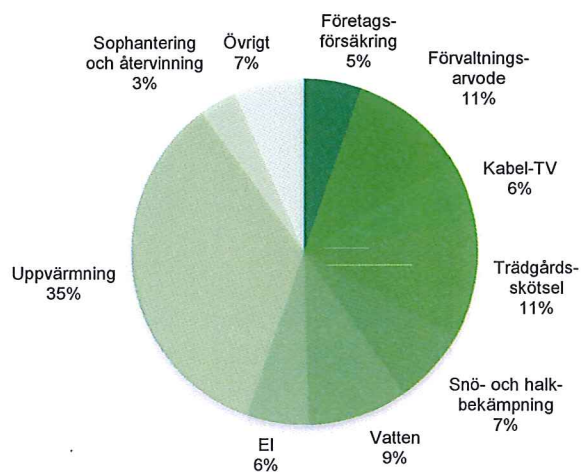

Abraham Shahin

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	544 082	865 724
Planerat underhåll	286 302	4 722 004
Fastighetsavgift/skatt	536 680	546 600
Driftkostnader	3 964 891	4 148 286
Övriga kostnader	90 372	26 072
Personalkostnader	130 875	170 121
Avskrivning av anläggningstillgångar	797 328	799 755
Finansiella poster	2 837 106	3 230 961
Summa kostnader	9 187 636	14 509 523



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	212 970	147 269
Förvaltningsarvode	430 853	415 787
Kabel-TV	232 584	225 824
IT-kostnader	11 677	6 275
Juridiska kostnader	11 969	13 669
Arvode, yrkesrevisorer	32 250	31 000
Övriga förvaltningskostnader	35 876	61 211
Fastighetsskötsel	89 093	96 838
Systematiskt brandskyddsarbete	45 743	0
Trädgårdsskötsel	444 328	411 841
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 500	- 12 500
Snö- och halkbekämpning	280 390	636 038
Förbrukningsmateriel	23 811	35 965
Fordons- och maskinkostnader, bilsläp	12 294	0
Vatten	371 833	352 973
El	229 509	264 912
Uppvärmning	1 374 714	1 327 166
Sophantering och återvinning	139 497	134 018
Summa driftkostnader	3 964 891	4 148 286



Nyckeltalsanalys för driftkostnader **2013** **2012**

BOA (kvm):	12233	12233
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	17	12
Förvaltningsarvode	35	34
Kabel-TV	19	18
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisor	3	3
Övriga förvaltningskostnader	3	5
Fastighetsskötsel	7	8
Trädgårdsskötsel	36	34
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Snö- och halkbekämpning	23	52
Förbrukningsmateriel	2	3
Fordons- och maskinkostnader, bilsläp	1	0
Vatten	30	29
El	19	22
Uppvärmning	112	108
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	324	339

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 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.

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

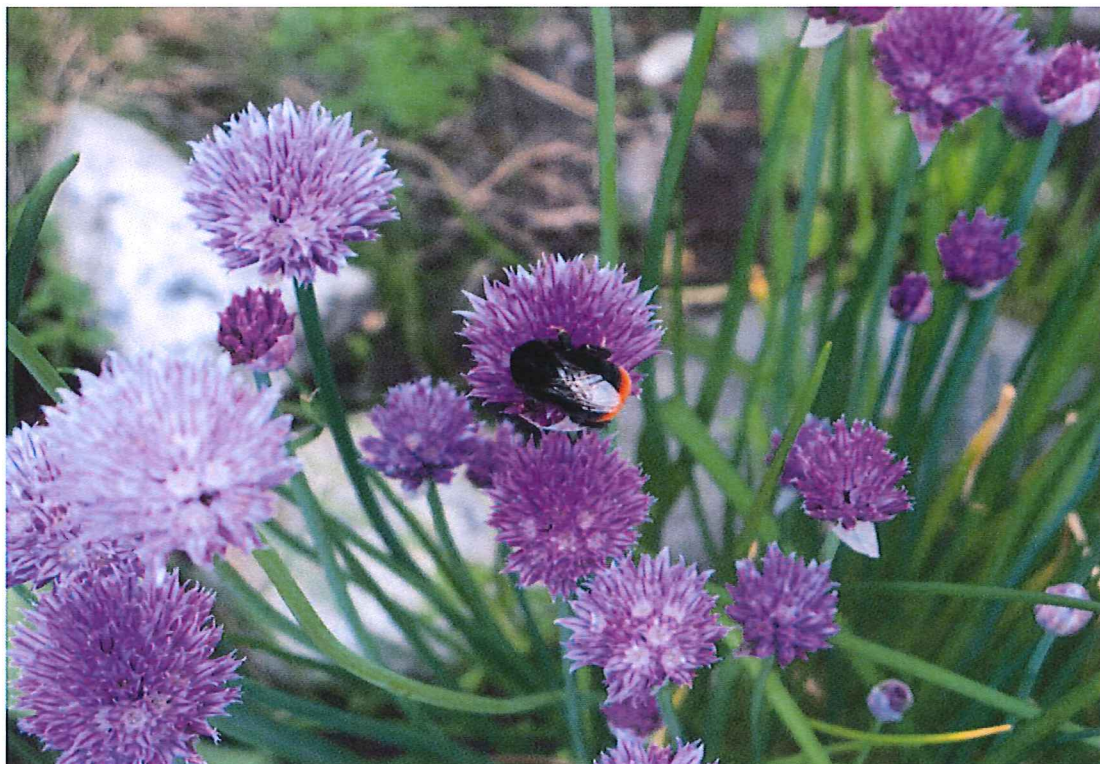
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF 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