allabrf.se

Riksbyggen

# Årsredovisning

**RB Brf Eslövshus Nr 18**
**1/1 2013 - 31/12 2013**
**Org nr 716439-3535**

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



allabrf.se

# 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.

allabrf.se

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Val av stämmosekreterare
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 intern revisorn
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
t) Stämmans avslutande

allabrf.se

# Innehållsförteckning


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

allabrf.se

# Förvaltnings-berättelse

*Styrelsen för RB Brf Eslövshus Nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31*

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|---|---|---|---|
| **Ordinarie ledamöter** | | | |
| Helena Hansson | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Maria Blomsterberg | Vice ordförande | Stämman | 2015 |
| Christina Månsson | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Victor Svensson | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Lars Berglund | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Lena Norlund | Ledamot | Riksbyggen | |
| ***Styrelsesuppleanter*** | | | |
| Johanna Widesson | | Stämman | 2015 |
| Britt-Louis Nylund | | Stämman | 2015 |
| Robert Olsson | | Stämman | 2015 |
| Kristian Almquist | | Stämman | 2014 |
| Per Svensson | | Riksbyggen | |

I tur att avgå eller för omval är ledamöterna Helena Hansson Christina Månsson samt suppleanterna Kristian Andersson
Även fyllnadsval för ledamot Lars Berglund och suppleanten Johanna Widesson

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Ordinarie revisorer*** | | | |
| Else-Britt Svensson | Föreningsvald revisor | Stämman | 2014 |
| Ernst & Young | Auktoriserad revisor | Stämman | 2014 |
| ***Revisorssuppleanter*** | | | |
| Vakant | | Stämman | 2014 |
| ***Valberedning*** | | | |
| Hjerker Blomsterberg | | Stämman | 2014 |
| ***Studieorganisatör*** | | | |
| Johanna Videsson | Studieorganisatör | Styrelsen | |

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Helena Hansson och Maria

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Hassle 4:160-163 i Eslövs kommun med därpå uppförda 30 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hålebäcksvägen i Stehag.

Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|---|---|---|
| 3 | 10 | 17 |

allabrf.se

| | |
|---|---|
| Total tomtarea: | 16 467 kvm |
| Total bostadsarea: | 2 848 kvm |
| | |
| Årets taxeringsvärde | 18 091 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 14 414 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

# Förvaltning/organisationsanslutning

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

# Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57,2 tkr och planerat underhåll för 1 273,1 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 791,9 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 519,6 tkr (182 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett med 182 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Utfört underhåll | År |
|---|---|
| Fläktbyte | 2013 |

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 47 (2013-12-31)

### Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, föreningen har utfört statuskontroller på samtliga lägenheter. Räntekostnaderna har minskat.

allabrf.se

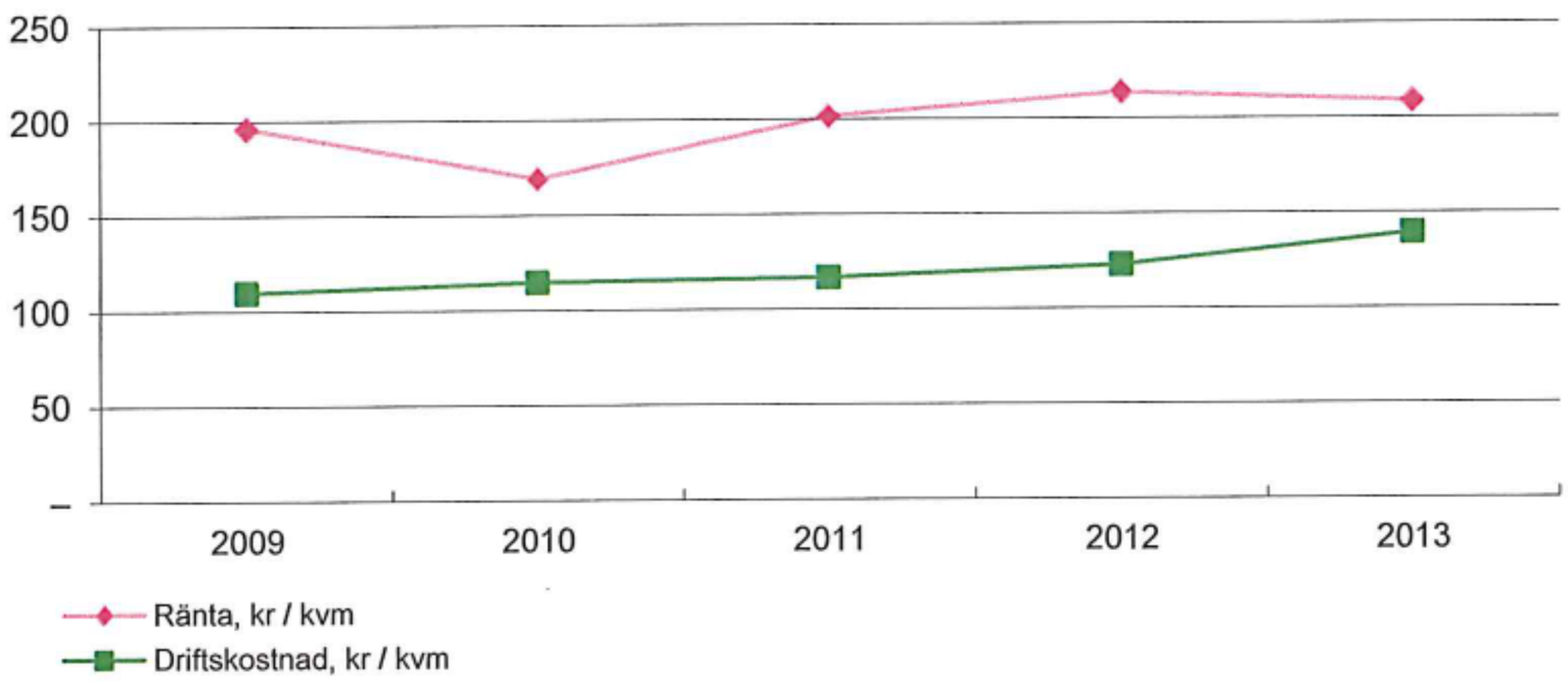
Årets resultat jämfört med budget har ökat med 20 tkr p.g.a att höjning under 2013 ej var med i den fastställda budgeten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2014 ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat.

---

**Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader**




| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 2 021 | 2 001 | 2 127 | 1 942 | 1 944 |
| Årets resultat | - 699 | 377 | - 619 | 571 | 720 |
| Resultat efter fondförändringar | 54 | 63 | 212 | 138 | 219 |
| Balansomslutning | 21 779 | 22 599 | 23 031 | 23 793 | 23 310 |
| Soliditet % | 20% | 22% | 20% | 22% | 20% |
| Likviditet % | 434% | 827% | 600% | 923% | 1205% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 710 | 703 | 695 | 682 | 682 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 139 | 123 | 117 | 115 | 110 |
| Ränta, kr / kvm | 209 | 214 | 202 | 169 | 196 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 712 | 977 | 867 | 1 159 | 1 283 |
| Lån, kr / kvm | 5 983 | 6 062 | 6 299 | 6 378 | 6 455 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

**Årsavgifter**

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning på årsavgiften med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 710 kr/kvm/år.

allabrf.se

**Överlåtelser och övriga föreningsfrågor**

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

# Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 002 469 |
| Årets resultat före fondförändring | -699 009 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -519 600 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 273 063 |
| Summa överskott | 1 056 923 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 1 056 923 |

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

allabrf.se

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 020 178 | 2 000 176 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 481 | 416 |
| | | 2 020 659 | 2 000 592 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Reparationer | 3 | - 57 201 | - 107 889 |
| Planerat underhåll | 4 | -1 273 063 | - 165 120 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 135 683 | - 133 005 |
| Driftkostnader | 5 | - 397 016 | - 349 621 |
| Övriga kostnader | 6 | - 10 743 | - 12 562 |
| Personalkostnader | 7 | - 49 036 | - 61 879 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 231 176 | - 231 176 |
| | | -2 153 918 | -1 061 252 |
| **Rörelseresultat** | | **- 133 259** | **939 340** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 1 230 | 1 500 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 9 | 27 141 | 44 678 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | - 594 121 | - 608 627 |
| | | - 565 750 | - 562 449 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **- 699 009** | **376 891** |
| **Årets resultat** | | **- 699 009** | **376 891** |
| **Tillägg till resultaträkningen** | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 519 600 | - 479 200 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 273 063 | 165 120 |
| **Resultat efter fondförändring** | | **54 454** | **62 811** |

WJ

allabrf.se

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 20 162 887 | 20 394 063 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 15 000 | 15 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 177 887** | **20 409 063** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | – | 5 758 |
| Övriga fordringar | 13 | 19 099 | 18 983 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 22 683 | 19 569 |
| | | 41 782 | 44 310 |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 15 | 1 200 000 | 1 850 000 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Handkassa | | 3 000 | 3 000 |
| Avräkning med Swedbank | | 356 468 | 292 688 |
| | | 359 468 | 295 688 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 601 250** | **2 189 998** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **21 779 137** | **22 599 061** |

allabrf.se

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 16 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Insatser | | 1 289 000 | 1 289 000 |
| Underhållsfond | | 2 028 603 | 2 782 066 |
| | | 3 317 603 | 4 071 066 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 002 469 | 939 657 |
| Årets resultat | | - 699 009 | 376 891 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 519 600 | - 479 200 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 273 063 | 165 120 |
| | | 1 056 923 | 1 002 469 |
| **Summa eget kapital** | | **4 374 525** | **5 073 534** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 17 | 17 035 799 | 17 260 799 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 13 826 | 19 737 |
| Skatteskulder | | 54 506 | 30 628 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 300 481 | 214 363 |
| | | 368 813 | 264 728 |
| **Summa skulder** | | **17 404 612** | **17 525 527** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **21 779 137** | **22 599 061** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 28 445 000 | 28 445 000 |
| **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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 091 120 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.

allabrf.se

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Rak | 100 | 2092 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 020 178 | 2 000 176 |
| | 2 020 178 | 2 000 176 |

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|---|---|---|
| Öresutjämning | - 39 | - 64 |
| Inkassointäkter | 520 | 480 |
| | 481 | 416 |

## Not 3 Reparationer

| | | |
|---|---|---|
| Byte av packningar, slang till dränering spiskåpor | 2 485 | 9 439 |
| Vattenskada, fuktmätning | – | 5 957 |
| Vatten/Avlopp | 5 109 | 11 603 |
| Värme | 26 291 | 16 392 |
| Ventilation | 18 564 | 1 263 |
| Elinstallationer | – | 11 280 |
| Låssystem | – | 3 768 |
| Övriga installationer | – | 3 934 |
| Takpannor isamband med storm | 2 803 | 40 975 |
| Plantering i krukan | 888 | 3 278 |
| Lövsilar, smörjt spanjonletter, kollat tryck i pannor | 1 061 | – |
| | 57 201 | 107 889 |

## Not 4 Planerat underhåll

| | | |
|---|---|---|
| Fläktbyte | 1 140 188 | 112 608 |
| Lekplats, parkering | – | 52 512 |
| Fönster | 132 875 | – |
| | 1 273 063 | 165 120 |

allabrf.se

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|
| **Not 5 Driftkostnader** | | |
| Vägavgifter, arrende | 9 000 | 9 000 |
| Företagsförsäkring | 17 872 | 16 235 |
| Förvaltningsarvode | 114 186 | 111 426 |
| IT-kostnader | 99 | 99 |
| Juridiska kostnader | 450 | 800 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 8 825 | 8 250 |
| Möteskostnader | 2 399 | – |
| Fastighetsskötsel | 1 607 | 206 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 5 700 | - 2 600 |
| Statuskontroll | 31 875 | 1 250 |
| Förbrukningsmateriel | 1 000 | 5 714 |
| Vatten | 119 168 | 110 772 |
| El | 7 502 | 5 482 |
| Uppvärmning | – | 1 837 |
| Sophantering och återvinning | 88 733 | 81 150 |
| | 397 016 | 349 621 |
| **Not 6 Övriga kostnader** | | |
| Kreditupplysningar | 600 | 500 |
| Kontorsmateriel | 3 182 | 3 317 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1 | – |
| Medlems- och föreningsavgifter | 1 260 | 1 200 |
| Köpta tjänster, årsavgift er hemsida, bolagsverket | 5 700 | 7 500 |
| Bankkostnader | – | 45 |
| | 10 743 | 12 562 |
| **Not 7 Personalkostnader** | | |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Ersättning utöver styrelseuppdrag | – | 430 |
| Styrelsearvode | 36 000 | 46 500 |
| Föreningsvald revisor | 2 000 | – |
| Summa | 38 000 | 46 930 |
| Sociala kostnader | 11 036 | 14 949 |
| | 49 036 | 61 879 |
| **Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar** | | |
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 231 176 | 231 176 |
| | 231 176 | 231 176 |
| **Not 9 Ränteintäkter och liknande poster** | | |
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 436 | 415 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 26 559 | 44 067 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 30 | 91 |
| Övriga ränteintäkter, SKV | 116 | 105 |
| | 27 141 | 44 678 |

allabrf.se

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader, fastighetslån | 576 963 | 591 112 |
| Övriga finansiella kostnader | 17 158 | 17 515 |
| | 594 121 | 608 627 |

## Not 11 Byggnader och mark

| | | |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 28 456 574 | 28 456 574 |
| Tomtmark | 1 900 000 | 1 900 000 |
| Standardförbättringar | 134 669 | 134 669 |
| Summa anskaffningsvärden | 30 491 243 | 30 491 243 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -9 962 511 | -9 731 335 |
| Standardförbättringar | - 134 669 | - 134 669 |
| | -10 097 180 | -9 866 004 |
| | | |
| Årets avskrivning byggnader | - 231 176 | - 231 176 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -10 328 356 | -10 097 180 |
| | | |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | – | – |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 20 162 887 | 20 394 063 |
| Varav | | |
| Byggnader | 18 262 887 | 18 494 063 |
| Mark | 1 900 000 | 1 900 000 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Totalt taxeringsvärde | 18 091 000 | 18 091 000 |
| *varav byggnader* | *13 619 000* | *13 619 000* |

## Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|---|---|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 15 000 | 15 000 |
| | 15 000 | 15 000 |

## Not 13 Övriga fordringar

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 19 099 | 18 983 |
| | 19 099 | 18 983 |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 3 916 | 1 697 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 18 767 | 17 872 |
| | 22 683 | 19 569 |

allabrf.se

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|---|---|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 200 000 | 1 850 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|---|---|---|---|
| 90 dagar | 400 000 | 2,10 | 2014-01-03 |
| 90 dagar | 400 000 | 1,90 | 2014-02-03 |
| 90 dagar | 400 000 | 1,90 | 2014-03-05 |

## Not 16 Eget kapital

| | Bundet | Bundet Insatser | Bundet Underhålls-fond | Fritt Balanserat resultat | Fritt Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | | 1 289 000 | 2 782 066 | 625 577 | 376 891 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | 376 891 | - 376 891 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 519 600 | - 519 600 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 273 063 | 1 273 063 | |
| Årets resultat | | | | | - 699 009 |
| Vid årets slut | | 1 289 000 | 2 028 603 | 1 755 932 | - 699 009 |

## Not 17 Fastighetslån

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 17 035 799 | 17 260 799 |
| Skuld vid årets slut | 17 035 799 | 17 260 799 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK AB | 2,83% | 2015-06-25 | 1 412 367 | | 200 000 | 1 212 367 |
| SWEDBANK AB | 3,23% | 2014-03-25 | 3 092 966 | | 25 000 | 3 067 966 |
| SWEDBANK AB | 3,29% | 2016-02-25 | 3 155 466 | | | 3 155 466 |
| SWEDBANK AB | 3,56% | 2015-09-25 | 3 300 000 | | | 3 300 000 |
| SWEDBANK AB | 3,57% | 2018-08-27 | 3 300 000 | | | 3 300 000 |
| SWEDBANK AB | 3,58% | 2017-01-25 | 3 000 000 | | | 3 000 000 |
| | | | **17 260 799** | | **225 000** | **17 035 799** |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 225 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 225 000 kr årligen.

allabrf.se

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 80 011 | 78 999 |
| Upplupna elkostnader | 2 002 | 2 379 |
| Upplupna revisionsarvoden | 8 500 | 8 125 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 60 438 | 9 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 149 530 | 115 860 |
| | 300 481 | 214 363 |

Stehag 2014- 03 -27

Helena Hansson

Maria Blomsterberg

Christina Månsson

Victor Svensson

Lars Berglund

Lena Norlund

Vår revisionsberättelse har lämnats
Lund 2014 - 03 - 27

Helen Isaksson
Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Else-Britt Svensson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Eslövshus Nr 18, org.nr 716439-3535

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Eslövshus Nr 18 för år 2013.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Eslövshus Nr 18 för 2013.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

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

### *Uttalanden*

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

Lund den 27 mars 2014

Helen Isaksson
Auktoriserad revisor

Else-Britt Svensson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

# 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.

allabrf.se

# RB Brf Eslövshus Nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Eslövshus Nr 18 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*