allabrf.se
Riksbyggen

Årsredovisning

RBF FALUNHUS NR 14
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716412-8428

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.

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 15 416 527 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2060
Falu Stadsnät	Linjär	10	2018
Moloker	Linjär	10	2021
Avgasare	Linjär	10	2021
Markanläggningar	Linjär	20	2029
Inventarier	Linjär	3 o 5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 440 904	3 440 907
Hyror, förråd	14 840	14 880
Hyror, garage	110 700	110 700
Hyror, p-platser	76 935	76 435
Hyres- och avgiftsbortfall, förråd	–	- 80
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 225	- 3 035
	3 638 154	3 639 807
Not 2 Driftkostnader		
Reparationer	73 962	51 644
Underhåll	901 219	1 201 548
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 338	100 164
Samlingslokal	4 742	5 232
Försäkringspremier	62 375	59 405
Kabel- och digital-TV	47 840	46 830
Fastighetsskötsel	559 262	541 830
Återbäring från Riksbyggen	- 6 800	- 12 200
Städning gemensamma utrymmen	–	2 500
Förbrukningsmateriel	46 657	18 407
Vatten	293 223	279 314
El	84 733	83 314
Uppvärmning	492 719	571 189
Sophantering och återvinning	108 715	108 070
	2 766 985	3 057 247
Not 3 Fastighetsadministration		
Studieverksamhet	–	600
Förvaltningsarvode	115 460	114 180
IT-kostnader	50 095	46 065
Arvode, yrkesrevisorer	5 813	5 625
Övriga förvaltningskostnader	17 962	19 362
Telefon och porto	2 097	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 648	3 648
Bankkostnader	610	360
	195 685	189 840

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode, mötesarvode	81 760	82 460
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 404	–
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	87 164	86 460
Sociala kostnader	24 160	24 763
	111 324	111 223

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	331 708	291 600
Markanläggningar	12 284	12 284
Anslutningsavgifter	16 400	16 400
Standardförbättringar	31 056	31 056
Inventarier	20 779	20 779
	412 227	372 119

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	611	439
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400	5 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	–
Ränteintäkter skattekonto	135	77
	2 197	6 320

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 214 281	20 214 281
Mark	150 482	150 482
Anslutningsavgifter	164 000	164 000
Standardförbättringar	310 553	310 553
Markanläggning	245 683	245 683
Summa anskaffningsvärden	21 084 999	21 084 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 623 994	-4 332 394
Anslutningsavgifter	- 82 000	- 65 600
Standardförbättringar	- 62 112	- 31 056
Markanläggningar	- 49 136	- 36 852
	-4 817 242	-4 465 902
Årets avskrivning byggnader	- 331 708	- 291 600
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 16 400	- 16 400
Årets avskrivning standardförbättringar	- 31 056	- 31 056
Årets avskrivning markanläggningar	- 12 284	- 12 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 208 690	-4 817 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 876 309	16 267 757

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Varav		
Byggnader	15 258 579	15 590 287
Mark	150 482	150 482
Anslutningsavgifter	65 600	82 000
Standardförbättringar	217 385	248 441
Markanläggningar	184 263	196 547
Taxeringsvärden		
bostäder	30 356 000	30 356 000
lokaler	727 000	727 000
Totalt taxeringsvärde	31 083 000	31 083 000
varav byggnader	*26 416 000*	*26 416 000*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	199 799	199 799
Summa anskaffningsvärden	199 799	199 799
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 162 888	- 142 109
	- 162 888	- 142 109
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 20 779	- 20 779
	- 20 779	- 20 779
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 183 667	- 162 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 132	36 911
Varav		
Inventarier och verktyg	16 132	36 911

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	12 861	1 680
Skattekonto	13 844	15 221
	26 705	16 901

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 400	–
Förutbetalda försäkringspremier	78 069	62 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	169 154	165 204
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 103	11 960
Övriga förutbetalda kostnader	17 471	10 290
	278 197	249 829

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	–

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	800 000	1,05	2015-02-05

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Förvaltningskonto i Swedbank	816 877	503 785
	817 877	504 785

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 238 254	271 949	2 166 188	- 619 733
Disposition enl årsstämmobeslut			- 619 733	619 733
Avsättning till underhållsfond		570 000	- 570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 841 949	841 949	
Årets resultat				- 348 273
Vid årets slut	1 238 254	–	1 818 404	- 348 273

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	14 102 922	12 826 770
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 292 000	- 279 308
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	13 810 922	12 547 462

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,84%	2019-02-25	2 468 696	750 000	70 496	3 148 200
STADSHYPOTEK AB	2,21%	2019-10-30	2 443 644	800 000	14 344	3 229 300
STADSHYPOTEK AB	3,20%	2017-09-01	1 294 436		37 004	1 257 432
STADSHYPOTEK AB	3,60%	2016-04-30	2 709 994		60 004	2 649 990
SWEDBANK HYPOTEK	4,71%	2016-04-25	3 910 000		92 000	3 818 000
			12 826 770	**1 550 000**	**273 848**	**14 102 922**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 168 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 642 922 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	335 180	372 615
Skuld sociala avgifter och skatter	22 696	22 941
	357 876	395 556

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 081	67 538
Upplupna elkostnader	9 452	8 817
Upplupna vattenavgifter	24 726	23 490
Upplupna värmekostnader	72 289	66 622
Upplupna kostnader för renhållning	9 136	9 253
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	3 800	3 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	5 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 150	240 850
	397 826	425 602

allabrf.se

Falun 2015-04-01

Stefan Blomqvist

Tommy Jernberg

Gunilla Sjöberg

Erik Hedlund

Rune Masés

Dan Persson

Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-14

Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Jan Mullback
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Falunhus nr 14, org.nr 716412-8428

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för RB Brf Falunhus nr 14 för år 2014

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

allabrf.se

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 14 april 2015

Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Jag Jan Mullback är av Riksbyggens Bostadsrättsförening Falunhus nr 14 vald revisor.
För räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.
Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.
Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Falun 2015-04-16

Jan Mullback

Standardförbättringar per 2014-12-31

Åtgärd	Ansk år	Ansk värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Molokler	2012	188 475	12 208	36 624	151 851
Avgasare	2012	122 078	18 848	56 544	65 534
		310 553	**31 056**	**93 168**	**217 385**

allabrf.se

Innehållsförteckning

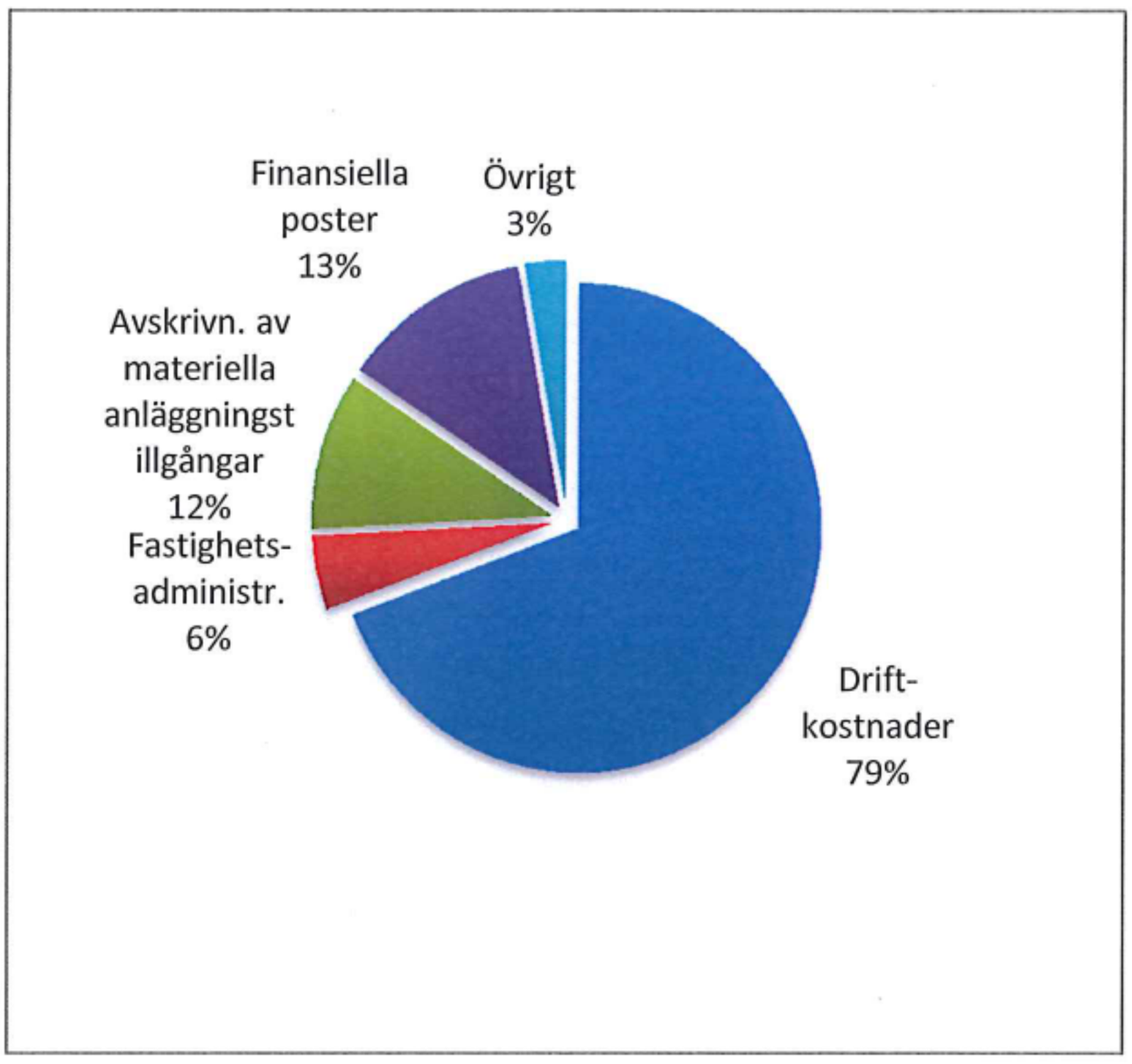
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Revisionsberättelse

Nyckeltal och diagram	Bilaga

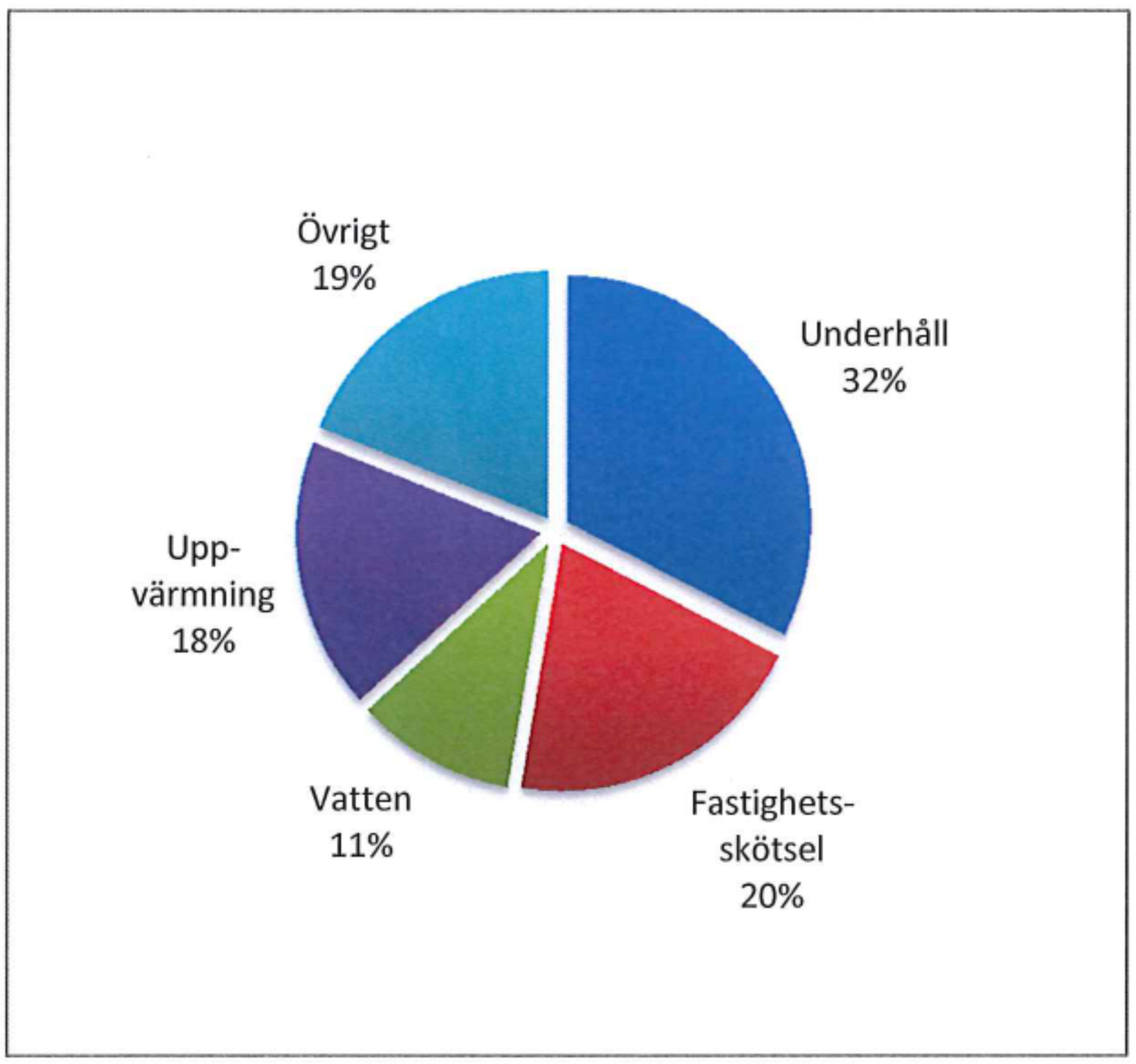
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	2 766 985	3 057 247
Fastighetsadministration	195 685	189 840
Personalkostnader	111 324	111 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	412 227	372 119
Finansiella poster	509 115	540 930
Summa kostnader	**3 995 336**	**4 271 359**



allabrf.se

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	73 962	51 644
Underhåll	901 219	1 201 548
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 338	100 164
Samlingslokal	4 742	5 232
Försäkringspremier	62 375	59 405
Kabel- och digital-TV	47 840	46 830
Fastighetsskötsel	559 262	541 830
Återbäring från Riksbyggen	- 6 800	- 12 200
Städning gemensamma utrymmen	0	2 500
Förbrukningsmateriel	46 657	18 407
Vatten	293 223	279 314
El	84 733	83 314
Uppvärmning	492 719	571 189
Sophantering och återvinning	108 715	108 070
Summa driftkostnader	**2 766 985**	**3 057 247**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	6319	6319
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	8
Underhåll	143	190
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	16
Samlingslokal	1	1
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	8	7
Fastighetsskötsel	89	86
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Förbrukningsmateriel	7	3
Vatten	46	44
El	13	13
Uppvärmning	78	90
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	**438**	**484**

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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

allabrf.se

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 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

RBF FALUNHUS NR 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF FALUNHUS NR 14 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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF FALUNHUS NR 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Främby 1:23 i Falu kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 76 lägenheter upplåna med bostadsrätt. Dessutom hyrs 41 st garageplatser ut samt 64 parkeringsplatser varav 37 med uttag för motorvärmare. Föreningen hyr även ut 22 förråd. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Ingelsväg 1 - 151 i Falun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
-	34	24	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
22	41	63

Total tomtarea:	28 798 m²
Total bostadsarea:	6 319 m²
Total lokalarea:	160 m²
Årets taxeringsvärde	31 083 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 083 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 1%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgifter med 2,5%.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 901 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

allabrf.se

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2013 och visar på ett underhållsbehov på 17 100 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 570 tkr (90,20 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90,20 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Falu Stadsnät	2008
Markanläggningar	2009
Moloker	2012
Avgasare	2012
Byte av panel och målning	2013
Asfaltering	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Belysning	147
Spolning	102
Målning fasader	434
Källartak	13
Balkonger (reparation av plattor)	205

Planerat underhåll	År
Balkonger (fortsättning)	2015
Fasader, tvätt, byte av panel	2015

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Falun har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Falu Energi o Vatten	Stadsnät
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Stefan Blomqvist	Ordförande	Stämman	2015
Tommy Jernberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Gunilla Sjöberg	Sekreterare	Stämman	2015
Erik Hedlund	Ledamot	Stämman	2015
Rune Masés	Ledamot	Stämman	2016
Dan Persson	Ledamot	Stämman	2016
Eva Gustavsson	Ledamot	Riksbyggen	2015

allabrf.se

Styrelsesuppleanter

Leif Berggren	Stämman	2015
Lotta Lundgren	Stämman	2015
Lars-Åke Thorsell	Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Jonasson	Borev Revisionsbyrå AB	Stämman	2015
Jan Mullback	Föreningsvald revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Borev Revisiosbyrå AB	Stämman	2015
Lars Wallström	Stämman	2015

Valberedning

Hans Dahlin (sammankallande)	Stämman	2015
Ann Louis Gullander	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre värmekostnader (mild vinter) och lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 64 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 62 509 kWh fastighetsel och 712 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 3 691 kWh el och en minskning med 57 MWh värme.

Medlemsinformation

Medlemmar

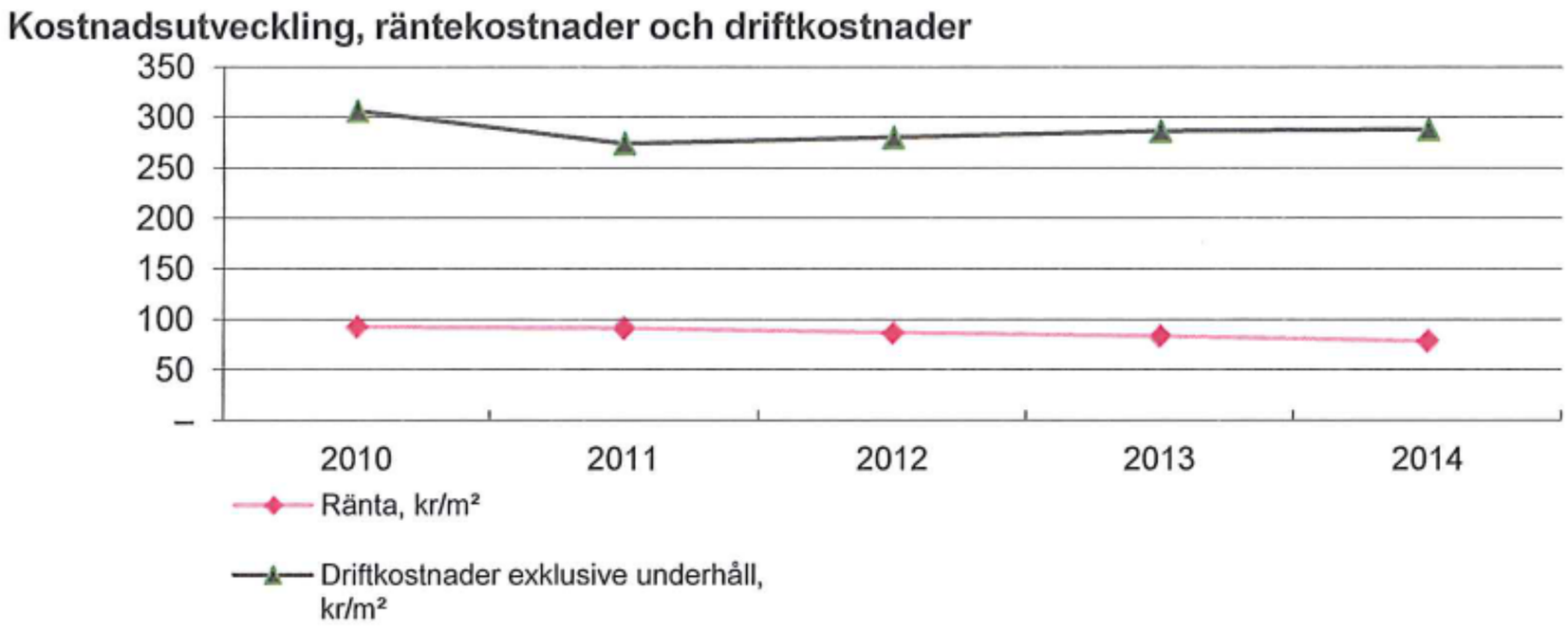
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 (föregående år 103)

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

allabrf.se

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 641	3 642	3 585	3 640	3 422
Årets resultat	- 348	- 620	- 84	247	- 510
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	71	71	71	56
Balansomslutning	17 860	17 114	18 386	18 387	18 402
Soliditet	15%	18%	20%	20%	19%
Likviditet	144%	51%	89%	110%	87%
Avgifts- och hyresbortfall	0,14%	0,09%	0,06%	0,01%	0,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	545	545	545	539	529
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	288	286	280	274	307
Ränta, kr/m²	79	83	87	91	93
Underhållsfond, kr/m²	–	42	156	185	180
Lån, kr/m²	2 177	1 980	2 023	2 060	2 094
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	784	807	838	854	788
Vattenförbrukning, m³	8 743	8 488	8 353	7 996	7 738
El, kWh	62 509	66 200	69 511	69 230	75 697

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 546 455
Årets resultat före fondförändring	-348 273
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	841 949
Summa överskott	1 470 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 470 130

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-348 273
Ianspråktangande av underhållsfond	841 949
Avsättning till underhållsfond	-570 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-76 324

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 638 154	3 639 807
Övriga rörelseintäkter, samlingslokalen		3 216	2 383
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 641 370	3 642 190
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-2 766 985	-3 057 247
Fastighetsadministration	3	- 195 685	- 189 840
Personalkostnader	4	- 111 324	- 111 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 412 227	- 372 119
Summa rörelsekostnader		-3 486 221	-3 730 429
Rörelseresultat		**155 149**	**- 88 239**
Finansiella poster			
Resultat från andelar		3 496	3 116
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	2 197	6 320
Räntekostnader		- 509 115	- 540 930
Summa finansiella poster		- 503 422	- 531 494
Resultat efter finansiella poster		**- 348 273**	**- 619 733**
Årets resultat		**- 348 273**	**- 619 733**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 876 309	16 267 757
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 132	36 911
Summa materiella anläggningstillgångar		15 892 441	16 304 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		**15 930 441**	**16 342 668**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 159	140
Övriga fordringar	9	26 705	16 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	278 197	249 829
Summa kortfristiga fordringar		312 061	266 870
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	800 000	–
Summa kortfristiga placeringar		800 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	817 877	504 785
Summa kassa och bank		817 877	504 785
Summa omsättningstillgångar		**1 929 938**	**771 655**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 860 379**	**17 114 323**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 238 254	1 238 254
Fond för yttre underhåll		–	271 949
Summa bundet eget kapital		1 238 254	1 510 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 818 404	2 166 188
Årets resultat		- 348 273	- 619 733
Summa fritt eget kapital		1 470 130	1 546 455
Summa eget kapital		**2 708 384**	**3 056 658**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 810 922	12 547 462
Summa långfristiga skulder		13 810 922	12 547 462
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	292 000	279 308
Leverantörskulder		293 371	409 737
Övriga kortfristiga skulder	15	357 876	395 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 826	425 602
Summa kortfristiga skulder		1 341 072	1 510 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 860 379**	**17 114 323**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	19 404 000	19 404 000
Summa ställda säkerheter	**19 404 000**	**19 404 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga