ALLABRF
.SE

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF KÄLLBY ÄNG
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 769620-8573

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



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

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		76 640 000	0
Underhållsfond		86 148	0
		76 726 148	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		24 838	0
Avsättning till underhållsfond		- 86 148	0
		- 61 310	0
Summa eget kapital		**76 664 838**	**0**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	24 320 226	0
Byggnadskreditiv		0	13 400 000
		24 320 226	13 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	15	0	3 822 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	221 127	0
		221 127	3 822 000
Summa skulder		**24 541 353**	**17 222 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 206 191**	**17 222 000**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 360 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0
kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr 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	Prog	100	2112

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-06-30	2012-06-30
Årsavgifter, bostäder	838 456	0
Hyror, p-platser	54 425	0
	892 881	0

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 492	0
	- 11 492	0

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Triple-play	21 500	0
Övriga ersättningar	750	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 3	0
Engångs intäkt Riksbyggen enl. RB-avtal	126 560	0
	148 807	0

Not 4 Reparationer

Hissar	4 858	0
	4 858	0

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	10 068	0
Arvode förvaltning	149 515	0
Triple-play	41 975	0
Arvode auktoriserad revisor	6 760	0
Obligatoriska besiktningar	2 925	0
Snöröjning	9 462	0
Vatten	19 439	0
El	127 191	0
Uppvärmning	117 504	0
Sophantering	32 147	0
	516 986	0

Not 6 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	3 124	0
Köpta tjänster	1 423	0
Bankkostnader	4 044	0
	8 591	0

	2013-06-30	2012-06-30

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	67 687	0
	67 687	0

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	49	0
	49	0

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	448 966	0
	448 966	0

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	80 400 000	0
Mark	20 600 000	0
	101 000 000	0
Summa anskaffningsvärden	101 000 000	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning byggnader	- 67 687	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 67 687	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 932 313	0
Varav		
Byggnader	80 332 313	0
Mark	20 600 000	0
Taxeringsvärden		
bostäder	55 000 000	0
Totalt taxeringsvärde	55 000 000	0
varav byggnader	*41 000 000*	*0*

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	16 000	0
	16 000	0

	2013-06-30	2012-06-30

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	8 834	0
Förutbetald kostnad triple-play	6 143	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 202	0
Övriga förutbetalda kostnader	126 560	0
Övrigt	20 398	0
	163 137	0

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	0	0	0
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Avsättning till underhållsfond		86 148	- 86 148	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	76 640 000			
Årets resultat				24 838
Vid årets slut	76 640 000	86 148	- 86 148	24 838

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	24 320 226	0
Skuld vid årets slut	24 320 226	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,23%	2013-12-16		8 120 000	13 258	8 106 742
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2015-12-15		8 120 000	13 258	8 106 742
SWEDBANK HYPOTEK	3,57%	2017-12-15		8 120 000	13 258	8 106 742
				24 360 000	**39 774**	**24 320 226**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga låneskulder	0	3 822 000
	0	3 822 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna räntekostnader	61 469	0
Upplupna elkostnader	32 644	0
Upplupna vattenavgifter	19 439	0
Upplupna värmekostnader	18 086	0
Upplupna kostnader för renhållning	10 168	0
Upplupna revisionsarvoden	6 760	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 561	0
	221 127	0

Lund 2013-

Karin Lyberg

Per Anders Borius

Thomas Westman

Charlotta Nilsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2013- 11-14
Ernst & Young AB

Malmö 2013- 11-14

Helene Isaksson
Auktoriserad revisor

Philippa Berg
Revisor

ALLABRF
.SE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Källby Äng, org.nr 769620-8573

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Källby Äng för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Källby Äng för år räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 14 november 2013

Helen Isaksson
Auktoriserad revisor

Philippa Berg
Förtroendevald revisor

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 KÄLLBY ÄNG

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF KÄLLBY ÄNG i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

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

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 KÄLLBY ÄNG får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Karin Lyberg	Ordförande	Stämman	Stämman 2013
Per Anders Borius		Stämman	Stämman 2013
Thomas Westman		Stämman	Stämman 2013
Charlotta Nilsén		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Niklas Pettersson		Stämman	Stämman 2013
Åsa Persson Bimoseto		Stämman	Stämman 2013
Bo Kristiansson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
EY	Auk. Revisor	Stämman	Stämman 2013
Philippa Berg	Revisor	Stämman	Stämman 2013
Revisorssuppleanter			
Lena Norlund		Stämman	Stämman 2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åbrinken 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Åbrinksvägen 25 & 29 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	26	2

Dessutom tillkommer:

P-platser
32

Total tomtarea:	4 708 kvm
Total bostadsarea:	2 902 kvm
Årets taxeringsvärde	55 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	0 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

Då föreningen är ny har inget planerat underhåll utförts. Där är garanti på fastigheten i 5 år.

Underhållsplan

Underhållsplan kommer att upprättas under våren 2014.
Då föreningen var färdigställd i början av december 2012 så har avsättning till uh-fonden skett med 7/12 enligt den ekonomiska planen.

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 20 oktober 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 32 (2013-06-30)

Ekonomi

Svårt att skriva något om resultatet då det bara är sju månader som är verksamma först näst år blir ett helt räkenskapsår.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 071	
Årets resultat	25	
Resultat efter fondförändringar	- 61	
Balansomslutning	101 206	17 222
Soliditet %	76%	–
Likviditet %	117%	–
Avgifts- och hyresbortfall %	1,29%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	289	–
Driftskostnad, kr / kvm	178	–
Ränta, kr / kvm	155	–
Underhållsfond, kr / kvm	30	–
Lån, kr / kvm	8 381	–

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 som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är de som sattes i den ekonomiska planen och någon avgiftsjustering har inte skett efter inflyttning.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, dvs. den 1/6-2013 gick Riksbyggen in och köpta samtliga ej då sålda lägenheter av föreningen (13 st) allt enligt RB-avtalet.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Telia	Triple-play (kabel-tv, telefoni & bredband)
Hr Björkmans entrémattor	Byte av entrémattor

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Källby Samfällighet, i dagsläget finns det 3 delägare, RB Brf Källby Vång och Riksbyggen, efterhand som Riksbyggen bygger och färdigställer kommer det till slut att bli totalt 24 delägare. Föreningens andel beräknas bli ca 17,77 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gator, gångvägar, trottoarer, belysning, kallvattenledning, spillvatten och dagvattenledningar, dagvattendiken, grönytor samt gästparkering.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	24 838
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-86 148
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-61 310

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-61 310

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	892 881	0
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 11 492	0
Övriga avgifter		40 369	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	148 807	0
		1 070 565	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 4 858	0
Driftkostnader	5	- 516 986	0
Övriga kostnader	6	- 8 591	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 67 687	0
		- 598 122	0
Rörelseresultat		**472 444**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 312	0
Ränteintäkter och liknande poster	8	49	0
Räntekostnader och liknande poster	9	- 448 966	0
		- 447 606	0
Resultat efter finansiella poster		**24 838**	**0**
Årets resultat		**24 838**	**0**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 86 148	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		**- 61 310**	**0**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	100 932 313	0
Pågående byggnation och förskott		0	17 222 000
		100 932 313	17 222 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	16 000	0
Summa anläggningstillgångar		**100 948 313**	**17 222 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	163 137	0
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		94 741	0
Summa omsättningstillgångar		**257 878**	**0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 206 191**	**17 222 000**

WJ