allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF ÖREBROHUS NR 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Peter Andersson	Ordförande	Stämman	2015
Roger Ståhl	Vice ordförande	Stämman	2014
Elvedin Atic	Ledamot	Stämman	2015
Peter Asklöf	Ledamot	Stämman	2014
Ove Abelholt	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Johan Pettersson		Stämman	2014
Tomas Uvhagen		Stämman	2015
Erica Brodin		Stämman	2015
David Siegert		Stämman	2014
Charlotte Löthgren		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
BoRevision		Stämman	
Valberedning			
Karolina Pettersson		Stämman	
Johanna Magnusson		Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, av Peter Anderssson, Elvedin Atic och Roger Ståhl två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kumla 13:1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 35 lägenheter med tillhörande garagebyggnader, lekplatser och grönområden.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Örebro kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-06-30 med en årlig avgäld på 298 900 kr.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	5 rok inkl allrum
5	3	18	9

Total bostadsarea:	3 994 m²
Årets taxeringsvärde	22 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 288 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Årets underhåll har bestått av byte rötskadad panel samt inköp av gunglek till lekparken.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan sker i samarbete med föreningens fastighetsförvaltare Riksbyggen på dess kontor i Örebro. Föreningens avsättning till underhållsfonden är 618 000 kr per år. Garageportar och varmvattenberedare byts ut efter behov. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6.180 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 618 tkr.

Ommålning samt byte av rötskadad panel har påbörjats och planeras att fortsätta under 2014/2015. Nedlagd kostnad t o m oktober 2014 uppgår till ca 1.000 tkr som kommer regleras mot föreningens underhållsfond.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

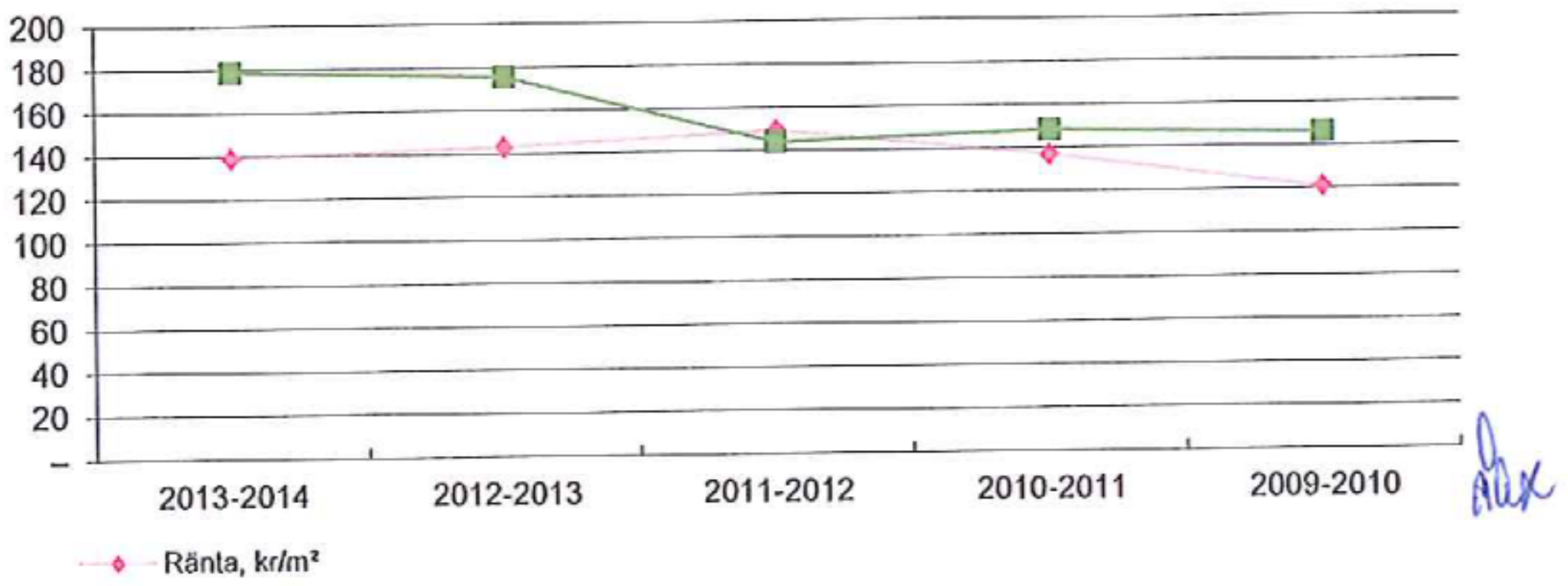
Allmänt

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 18 november 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2013-2014	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010
Rörelsens intäkter	2 474	2 449	2 425	2 378	2 333
Årets resultat	682	531	792	289	82
Resultat efter fondförändringar	166	157	248	113	127
Soliditet	21%	18%	15%	10%	9%
Likviditet	408%	318%	198%	116%	98%
Driftskostnad, kr/m²	179	176	144	148	146
Ränta, kr/m²	139	143	149	137	121
Underhållsfond, kr/m²	668	405	307	171	101

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 1%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 1%, gäller från 1 juli 2014. Årsavgifterna 2013-2014 uppgår i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Gemensamma städdagar har genomförts vid 3 tillfällen under året. Föreningen firade 30-års jubileum i augusti 2013.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	98 098
Årets resultat före fondförändring	681 851
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 737
Summa överskott	263 687

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	63 687

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 473 911	2 449 392
Övriga förvaltningsintäkter		129	–
		2 474 040	2 449 392
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 58 543	- 42 778
Planerat underhåll		- 101 737	- 225 550
Fastighetsavgift/skatt		- 167 160	- 167 160
Driftkostnader	1	- 714 096	- 701 268
Övriga kostnader		- 10 712	- 3 390
Personalkostnader	2	- 34 120	- 46 860
Avskrivning av anläggningstillgångar	3	- 179 498	- 179 498
		-1 265 867	-1 366 504
Rörelseresultat		**1 208 173**	**1 082 888**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		920	820
Ränteintäkter och liknande poster		27 502	18 830
Räntekostnader och liknande poster		- 554 744	- 571 213
		- 526 322	- 551 563
Resultat efter finansiella poster		**681 851**	**531 325**
Årets resultat		**681 851**	**531 325**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 618 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		101 737	225 550
Resultat efter fondförändring		**165 588**	**156 875**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	14 986 610	15 166 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	5	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		**14 996 610**	**15 176 108**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 566	9 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	187 525	188 867
		197 091	198 233
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	7	2 000 000	1 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel		42 952	43 334
Avräkning med Swedbank		401 318	537 595
		447 270	583 929
Summa omsättningstillgångar		**2 644 360**	**1 982 162**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 640 971**	**17 158 270**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		804 096	804 096
Underhållsfond		2 666 504	1 950 241
		3 470 600	2 754 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 098	141 223
Årets resultat		681 851	531 325
Avsättning till underhållsfond		- 618 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		101 737	225 550
		263 687	298 098
Summa eget kapital		**3 734 287**	**3 052 436**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	13 257 839	13 481 630
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	9	236 752	245 900
Leverantörsskulder		131 931	45 897
Skatteskulder		11 675	125 951
Medlemmarnas reparationsfonder		9 683	11 453
Övriga kortfristiga skulder		120	21 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	258 684	173 277
		648 845	624 205
Summa skulder		**13 906 684**	**14 105 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 640 971**	**17 158 270**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		16 541 000	16 541 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

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. 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 15 630 224 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.

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
Byggnader	Rak	200
Standardförbättringar	Rak	15
Inventarier	Rak	5

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-06-30	2013-06-30

Not 1 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	298 900	298 900
Försäkringspremier	63 693	61 384
Förvaltningsarvode	53 374	51 720
Kabel-TV	24 780	26 906
Juridiska kostnader	450	640
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	7 375
Övriga förvaltningskostnader	3 094	3 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 900	- 1 100
Bevakningskostnader	1 516	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	369	3 822
Snö- och halkbekämpning	29 234	48 444
Drift och förbrukning, övrigt	38 203	15 806
Vatten	118 911	104 227
El	31 804	34 030
Sophantering och återvinning	43 168	45 239
	714 096	701 268

Not 2 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	25 963	35 895
Summa	25 963	35 895
Sociala kostnader	8 157	10 965
	34 120	46 860

Not 3 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	79 498	79 498
Avskrivning om- och tillbyggnader	100 000	100 000
	179 498	179 498

allabrf.se

	2014-06-30	2013-06-30

Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 322 492	16 322 492
Standardförbättringar	2 270 547	2 270 547
Summa anskaffningsvärden	18 593 039	18 593 039
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 456 384	-1 376 886
Standardförbättringar	-1 970 547	-1 870 547
	-3 426 931	-3 247 433
Årets avskrivning byggnader	- 79 498	- 79 498
Årets avskrivning standardförbättringar	- 100 000	- 100 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 606 429	-3 426 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 986 610	15 166 108
Varav		
Byggnader	14 786 610	14 866 108
Standardförbättringar	200 000	300 000
Taxeringsvärden		
bostäder	22 288 000	22 288 000
Totalt taxeringsvärde	22 288 000	22 288 000
varav byggnader	*15 398 000*	*15 398 000*

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronon i Intresseföreningen	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	564	3 500
Förutbetalda försäkringspremier	32 623	31 071
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 130	4 130
Övriga förutbetalda kostnader	758	716
Förutbetald tomträttsavgäld	149 450	149 450
	187 525	188 867

Not 7 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,45	2014-08-20
30 dagar	1 000 000	1,45	2014-07-24

allabrf.se

Not 8 Eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Underhålls-fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
			2014-06-30	2013-06-30
Vid årets början	804 096	1 950 241	- 233 227	531 325
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl årsstämmobeslut			531 325	- 531 325
Avsättning till underhållsfond		618 000	- 618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 101 737	101 737	
Årets resultat				681 852
Vid årets slut	804 096	2 666 504	- 418 165	681 852

Not 9 Fastighetslån

Fastighetslån	13 494 591	13 727 530
Avgår nästa års amortering	- 236 752	- 245 900
Skuld vid årets slut	13 257 839	13 481 630

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,08%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,90%	2016-04-27	860 880		15 652	845 228
SEB BOLÅN			762 500		762 500	0
SWEDBANK HYPOTEK	3,57%	2018-09-28		762 500	11 439	751 061
SWEDBANK HYPOTEK	3,64%	2022-04-27	3 385 400		112 848	3 272 552
SWEDBANK HYPOTEK	4,39%	2016-12-20	8 718 750		93 000	8 625 750
			13 727 530	**762 500**	**995 439**	**13 494 591**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 236 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 236 752 kr årligen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 158	–
Upplupna räntekostnader	41 172	30 268
Upplupna elkostnader	1 648	1 470
Upplupna kostnader för renhållning	670	670
Upplupna styrelsearvoden	25 963	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 073	140 869
	258 684	173 277

2014-06-30 2013-06-30

Örebro 2014- 10-20

Peter Andersson

Roger Ståhl

Elvedin Atic

Peter Asklöf

Ove Abelholt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/10 2014

BoRevision
Åsa Axell

allabrf.se

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örebrohus nr 26, org.nr 716411-6084

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Örebrohus nr 26 för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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

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 2014-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 Brf Örebrohus nr 26 för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Örebro den 29 oktober 2014

Åsa Axell
BoRevision AB