allabrf.se
Riksbyggen

Årsredovisning

RBF YSTADSHUS 8
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716406-8228

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 faställande 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 revisorer.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

allabrf.se

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		890 963	890 963
Underhållsfond		2 839 060	3 247 085
		3 730 023	4 138 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		147 041	- 63 940
Årets resultat		- 282 803	1 029 227
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 090 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 508 025	271 754
		272 263	147 041
Summa eget kapital		**4 002 286**	**4 285 089**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	12 562 047	12 612 049
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		68 752	93 752
Leverantörsskulder		100 211	124 949
Förutbetalda avgifter		259 006	242 466
Medlemmarnas reparationsfonder		7 687	7 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	195 571	203 750
		631 227	672 603
Summa skulder		**13 193 274**	**13 284 652**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 195 559**	**17 569 741**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 577 000	14 577 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PC

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. 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 8 587 385 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

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	Prog	100	2078
Inventarier	Rak	5	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 866 926	2 824 559
Hyror, garage	43 200	43 200
	2 910 126	2 867 759
Not 2 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	561 310	561 310
	561 310	561 310
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 137	- 93
	- 137	- 93
Not 4 Reparationer		
Bostäder	94 568	141 426
Vattenskador	–	–
Tvättstugor	13 354	–
Gemensamma utrymmen	16 529	–
Vatten/Avlopp	44 093	–
Ventilation	7 103	–
Elinstallationer	41 358	–
	217 005	141 426
Not 5 Planerat underhåll		
Ytterdörrar	1 492 025	
Styrutrustning, värme	16 000	
Målningarbete	–	148 125
Asfaltering	–	40 625
Tvättmaskin	–	37 956
Elinstallationer	–	45 048
	1 508 025	271 754

PL

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Driftkostnader		
Företagsförsäkring	35 673	32 406
Förvaltningsarvode	91 816	89 676
Kabel-TV	78 084	83 204
Juridiska kostnader	225	200
Arvode, yrkesrevisorer	9 513	8 750
Fastighetsskötsel	12 134	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 900
Snö- och halkbekämpning	73 948	42 923
Förbrukningsmateriel	21 338	49 795
Vatten	190 134	175 688
El	100 668	111 264
Uppvärmning	596 529	569 659
Sophantering och återvinning	51 992	63 398
	1 260 253	1 224 063
Not 7 Övriga kostnader		
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	2 520	2 400
Köpta tjänster	29 919	22 244
Bankkostnader	150	1 195
Övriga externa kostnader	9 479	38 582
	42 070	64 421
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	158 458	183 773
Utbildning	3 900	–
Uttagsskatt fastighetsskötare	1 546	1 754
Styrelsearvode	22 250	22 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	–
Föreningsvald revisor	700	700
Lönebidrag	- 103 446	- 139 268
Summa	87 408	68 959
Sociala kostnader	69 570	75 072
	156 978	144 031
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	138 913	137 894
Inventarier, verktyg och installationer	6 750	6 750
	145 663	144 644
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter bank	295	261
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	319	309
Ränteintäkter likviditetsplacering via SBAB	88 761	111 430
	89 375	112 000

allabrf.se

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	441 998	444 040
Övriga finansiella kostnader	3 970	1 670
	445 968	445 710

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 223 776	14 223 776
Byggnader	616 080	616 080
Tomtmark	90 000	90 000
Standardförbättringar	14 929 856	14 929 856
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 459 473	-2 321 579
Byggnader	- 90 000	- 90 000
Standardförbättringar	-2 549 473	-2 411 579
Årets avskrivning byggnader	- 138 913	- 137 894
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 688 386	-2 549 473
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 241 470	12 380 383
Varav		
Byggnader	11 625 390	11 764 303
Mark	616 080	616 080
Taxeringsvärden		
bostäder	34 000 000	34 000 000
Totalt taxeringsvärde	42 600 000	45 800 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	157 662	157 662
Inventarier och verktyg	157 662	157 662
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 150 912	- 144 162
Inventarier och verktyg	- 150 912	- 144 162
Årets avskrivningar	- 6 750	- 6 750
Inventarier och verktyg	- 157 662	- 150 912
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	–	6 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	6 750
Varav		
Inventarier och verktyg		

PL

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

124 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	62 000	62 000
	62 000	62 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	37 460	35 673
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 959	19 474
	57 419	55 147

Not 16 Bankmedel

Bankmedel SBAB	4 383 229	4 594 468
	4 383 229	4 594 468

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	890 963	3 247 085	- 882 186	1 029 227
Disposition enl årsstämmobeslut			1 029 227	-1 029 227
Avsättning till underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 508 025	1 508 025	
Årets resultat				- 282 803
Vid årets slut	890 963	2 839 060	555 066	- 282 803

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	12 287 039	12 237 041
Avgår nästa års amortering	68 752	93 752
Avgår amortering inom 2-5 år	275 008	375 008
Skuld vid årets slut	12 630 799	12 705 801

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,64%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,83%	2013-05-15	4 636 658		4 636 658	
STATENS BOSTADS AB	3,55%	2015-05-12	3 747 895		25 000	3 722 895
STATENS BOSTADS AB	4,86%	2014-04-09	2 655 000		25 000	2 630 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,93%	2017-03-27		4 630 408		4 630 408
SWEDBANK HYPOTEK	2,97%	2016-03-24	1 666 248		18 752	1 647 496
			12 705 801	**4 630 408**	**4 705 410**	**12 630 799**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 68 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

PL

allabrf.se

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	16 188	8 094
Upplupna räntekostnader	39 586	40 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	756	718
Upplupna elkostnader	11 283	13 816
Upplupna vattenavgifter	32 910	34 532
Upplupna värmekostnader	61 490	77 611
Upplupna kostnader för renhållning	6 129	5 786
Upplupna revisionsarvoden	10 700	10 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 529	12 429
	195 571	203 750

Ystad 2014 - 03 - 26

Anders Nilsson

Uno Hansson

Anna-Greta Persson

Irene Wejrum

Lars Olsson

Liselott Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 - 14

Per Larsson
Auktoriserad revisor
Visionrevision i Ystad AB

Sven Åke Lund
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ystadhus nr 8 (716406-8228)

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Ystadhus nr 8 för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Ystadhus nr 8 för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

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.

Ystad den 31 / 3 2014

Per Larsson
Auktoriserad revisor

Sven-Åke Lund
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

allabrf.se

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

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

RBF YSTADSHUS 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF YSTADSHUS 8 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

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF YSTADSHUS 8 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			
Anders Nilsson	Ordförande	Stämman	2014
Uno Hansson	Vice ordförande	Stämman	2015
Anna-Greta Persson	Sekreterare	Stämman	2014
Irene Weirum	Ledamot	Stämman	2015
Lars Olsson	Ledamot	Stämman	2014
Liselott Johansson	Ledamot		
Styrelsesuppleanter			
Cecilia Frisborn		Stämman	2015
Ingemar Åkesson		Stämman	2015
Stefan Grahn		Stämman	2014
Johnnie Bogren		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Sven-Åke Lund	Revisor	Stämman	
Visionrevision i Ystad AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Viviann Rangfors		Stämman	
Valberedning			
Thomas Andersson		Stämman	
Thomas Olsson		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Galären 13 och Skolskeppet 1 i Ystads kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Stävgatan och Sjögången i Ystad.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
30	30

Dessutom tillkommer:

Garage	Pplatser
62	41

Total bostadsarea:	5 483 kvm
Årets taxeringsvärde	42 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 800 000 kr

PL

allabrf.se

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 1 508 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 189 tkr/år från 2014 för de närmaste 10 åren.
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 100 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Dörrbyte	2013

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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 23 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.
Antal medlemmar: 87 (2013-12-31)

Ekonomi

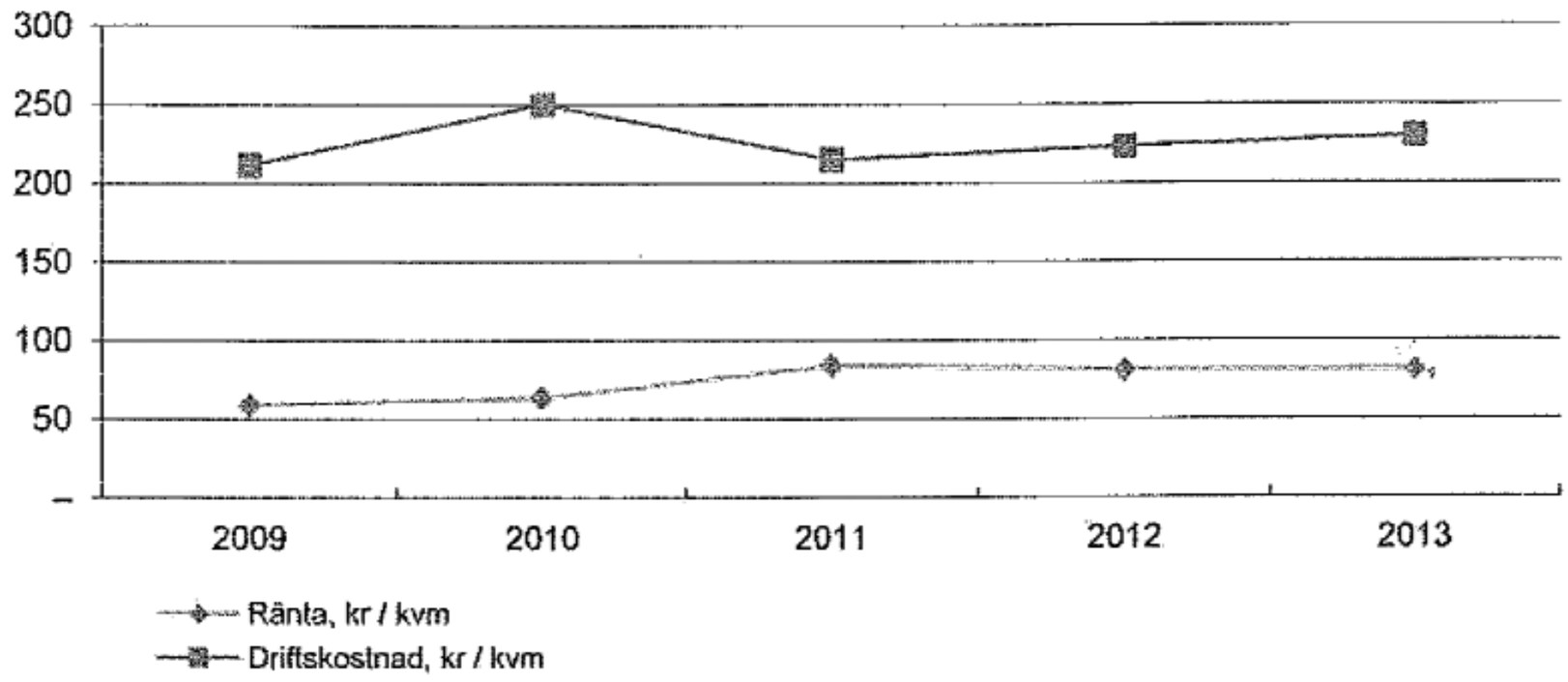
Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. främst underhållskostnaderna och högre kostnader för reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för snöröjning och extra fastighetsskötsel. Räntekostnaderna ligger jämt med föregående år.

PL

allabrf.se

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat efter fondförändringar	125	211	- 90	12	414
Likviditet %	783%	742%	652%	492%	892%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	523	515	508	508	493
Bränsletillägg, kr / kvm	102	102	102	97	97
Driftskostnad, kr / kvm	230	223	215	250	212
Ränta, kr / kvm	81	81	84	64	59
Underhållsfond, kr / kvm	518	592	443	385	385
Lån, kr / kvm	2 304	2 317	2 335	2 353	2 371

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 1,5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 523 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå energi	El
Com Hem	Kabeltv

PL

allabrf.se

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	147 041
Årets resultat före fondförändring	-282 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 508 025
Summa överskott	272 263

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	272 263

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

PL

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 910 126	2 867 759
Bränsleavgifter	2	561 310	561 310
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 137	- 93
		3 471 300	3 428 976
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 217 005	- 141 426
Planerat underhåll	5	-1 508 025	- 271 754
Fastighetsavgift/skatt		- 72 600	- 81 900
Driftkostnader	6	-1 260 253	-1 224 063
Övriga kostnader	7	- 42 070	- 64 421
Personalkostnader	8	- 156 978	- 144 031
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 145 663	- 144 644
		-3 402 594	-2 072 239
Rörelseresultat		**68 706**	**1 356 737**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 084	6 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	89 375	112 000
Räntekostnader och liknande poster	11	- 445 968	- 445 710
		- 351 509	- 327 510
Resultat efter finansiella poster		**- 282 803**	**1 029 227**
Årets resultat		**- 282 803**	**1 029 227**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 090 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 508 025	271 754
Resultat efter fondförändring		**125 222**	**210 981**

PC

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	12 241 470	12 380 383
Inventarier, verktyg och installationer	13	–	6 750
		12 241 470	12 387 133
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	62 000	62 000
Summa anläggningstillgångar		**12 303 470**	**12 449 133**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		30 684	22 930
Övriga fordringar		21 521	51 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 419	55 147
		109 624	129 488
Kassa och bank			
Handkassa		20 000	20 000
Bankmedel	16	4 383 229	4 594 468
Avräkning med Swedbank		379 236	376 651
		4 782 465	4 991 119
Summa omsättningstillgångar		**4 892 089**	**5 120 607**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 195 559**	**17 569 741**

PL