



RB BRF ÄNGSSÄTRA
Org nr 716422-1785
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF Ängssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Eva-Lena Zilen	Ordförande	Stämman
Fredrik Nilsson t.o.m 2012-04-17		Stämman
Johan Söderlind	Sekreterare	Stämman
Sven-Erik Alvé	Ledamot	Stämman
Göran Jönsson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Anders Axling		Stämman
Birgitta Wilhelmson		Stämman
Carolinne Andersson		Stämman
John Tingström		Stämman
David Isaksson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamoten Fredrik Nilsson samt suppleanterna Caroline Andersson och Birgitta Wilhelmsson.

Ordinarie revisorer

Ann Karlsson	Revisor	Stämman
Maria Elias, KPMG	Godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Hikmet Rzasoy	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Yvonne Wentzell		Stämman
Peter Kjellvås		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolargossen 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Hovstagränd 3- 13 i Hagsätra.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
13	10	51	12

Dessutom tillkommer:

P-platser
60

Total tomtarea: 8 589 kvm

Total bostadsarea: 6 008 kvm

Årets taxeringsvärde 92 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 899 kr och planerat underhåll för 0 tkr. .

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ängssättras stadgar , är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

RB BRF ÄNGSSÄTRA

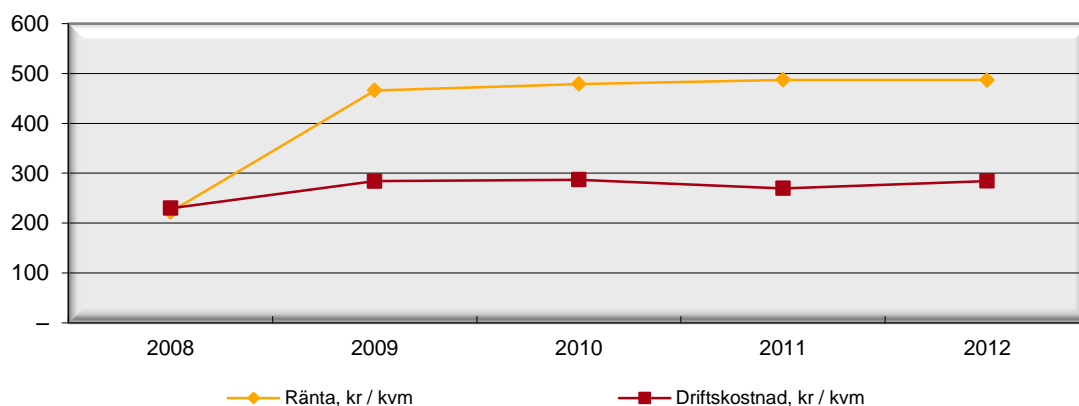
716422-1785

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 703	4 680	4 610	4 737	4 441
Årets resultat	- 66	21	133	485	135
Resultat efter fondförändringar	- 216	- 90	8	235	15
Balansomslutning	170 255	170 120	170 180	169 942	169 824
Soliditet %	60%	60%	60%	60%	60%
Likviditet %	134%	252%	233%	231%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	752	749	737	723	710
Driftskostnad, kr / kvm	284	270	287	284	230
Ränta, kr / kvm	487	487	479	466	222
Underhållsfond, kr / kvm	133	108	89	69	27
Lån, kr / kvm	11 162	11 166	11 170	11 175	11 179

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 BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för 2013 så har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade. Senaste avgiftshöjningen skedde med 2% den 1 oktober 2010.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Com Hem AB	Kabel-tv
Telia	Bredband/Telefoni
Fortum	Fjärrvärme, el
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
Ragnsells	Returmera, ett återvinningssystem
Stockholm Vatten	Vatten
Peter Kjellvås Transport	Snöröjning
Kone	Hissar

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	167 190
Årets resultat före fondförändring	-65 664
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-48 474

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-48 474

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 702 836	4 680 739
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 1 005
Övriga förvaltningsintäkter	3	320	0
		<u>4 703 156</u>	<u>4 679 734</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 104 900	- 99 733
Planerat underhåll	5	0	- 38 432
Driftkostnader	6	-1 707 738	-1 619 871
Övriga kostnader	7	- 48 923	- 44 614
Personalkostnader	8	- 934	- 13 055
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 118 943	- 104 075
		<u>-1 981 438</u>	<u>-1 919 781</u>
Rörelseresultat		2 721 718	2 759 954
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 300	4 300
Ränteintäkter och liknande poster	10	35 719	19 297
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		63 072	174 767
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 925 582	-2 928 181
		<u>-2 822 491</u>	<u>-2 729 817</u>
Resultat efter finansiella poster		- 100 773	30 137
Inkomstskatt	12	35 109	- 8 876
Årets resultat		<u>- 65 664</u>	<u>21 261</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 150 000	- 150 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	38 432
Förändring av underhållsfond		<u>- 150 000</u>	<u>- 111 568</u>
Resultat efter fondförändring		- 215 664	- 90 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	167 581 345	167 700 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		167 624 345	167 743 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	0	2 150
Övriga fordringar	16	74 448	73 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	87 639	103 796
		162 087	179 619
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 000 000	1 050 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel	19	434 011	422 214
Avräkning med Swedbank		1 029 307	720 001
		1 468 319	1 147 215
Summa omsättningstillgångar		2 630 406	2 376 834
SUMMA TILLGÅNGAR		170 254 751	170 120 122

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		101 300 000	101 300 000
Underhållsfond		798 456	648 456
		<u>102 098 456</u>	<u>101 948 456</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		167 190	257 498
Årets resultat		- 65 664	21 261
Avsättning till underhållsfond		- 150 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	38 432
		<u>- 48 474</u>	<u>167 190</u>
Summa eget kapital		102 049 982	102 115 646
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	66 238 408	67 061 310
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		822 902	25 036
Leverantörsskulder		68 606	65 965
Övriga kortfristiga skulder	22	304 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	770 518	852 165
		<u>1 966 360</u>	<u>943 166</u>
Summa skulder		68 204 768	68 004 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 254 751	170 120 122
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		67 193 000	67 193 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstid tillämpas

Byggnads- Progresiv avskrivning 138 år med en årlig höjning på 0,01% av anskaffningsvärdet. För år 2012 sker avskrivningen med 0,08%. Slutår är 2145.

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 519 296	4 497 079
Hyror, p-platser	183 540	183 660
	<hr/>	<hr/>
	4 702 836	4 680 739

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 1 005
	<hr/>	<hr/>
	0	- 1 005

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	320	0
	<hr/>	<hr/>
	320	0

Not 4 Reparationer

Bostäder	5 642	13 081
Tvättstugor	6 470	0
Gemensamma utrymmen	3 248	0
Installationer	9 690	0
Vatten/Avlopp	10 281	0
Värme	0	25 744
Ventilation	9 251	12 131
Elinstallationer	0	13 355
Hissar	6 419	0
Övriga installationer	2 726	17 189
Huskropp	46 916	3 411
Gårdar och grönanläggningar	4 258	14 822
	<hr/>	<hr/>
	104 900	99 733

Not 5 Planerat underhåll

Gårdar och grönanläggningar	0	38 432
	<hr/>	<hr/>
	0	38 432

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	27 499	29 805
Arvode förvaltning	161 592	155 383
Kabel-TV	75 953	73 664
IT-kostnader	2 039	0
Juridiska kostnader	440	- 750
Revisionsarvode, externt	26 550	23 100
Möteskostnader	0	5 547
Övriga förvaltningskostnader	9 000	20 073
Fastighetsskötsel	0	3 190
Trädgårdsskötsel	0	15 181
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 3 800
Städ	110 000	111 300
Hissbesiktningar	94 043	88 438
Bevakningskostnader	2 221	0
Snöröjning	28 812	49 781

2012-06-30 2011-06-30

Förbrukningsmateriel/Inventarie	23 360	2 842
Vatten	179 033	77 402
El	194 561	190 546
Uppvärmning	698 546	707 864
Sophantering	77 089	70 305
	<hr/>	<hr/>
	1 707 738	1 619 871

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	200
Kreditupplysningar	825	4 625
Kontorsmateriel	0	4 650
Telefon och porto	4 175	4 715
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	3 440
Köpta tjänster	1 971	2 014
Konsultarvoden	37 172	24 760
Bankkostnader	480	210
	<hr/>	<hr/>
	48 923	44 614

Not 8 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	6 960
Föreningsvald revisor	0	2 975
Summa	0	9 935
Sociala kostnader	934	3 120
	<hr/>	<hr/>
	934	13 055

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	118 943	104 075
	<hr/>	<hr/>
	118 943	104 075

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	918	878
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 141	12 065
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	88	19
Övriga ränteintäkter	12 572	6 335
	<hr/>	<hr/>
	35 719	19 297

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 378 438	2 103 804
Övriga räntekostnader	547 144	824 377
	<hr/>	<hr/>
	2 925 582	2 928 181

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	0	8 876
Justering tidigare taxering	- 35 109	0
	<hr/>	<hr/>
	- 35 109	8 876

2012-06-30 2011-06-30

Not 13 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

148 679 000 148 679 000

Mark

19 363 750 19 363 750

168 042 750 168 042 750

Summa anskaffningsvärden**168 042 750 168 042 750****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

- 342 462 - 238 387

- 342 462 - 238 387

Årets avskrivning byggnader

- 118 943 - 104 075

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**- 461 405 - 342 462****Restvärde enligt plan vid årets slut****167 581 345 167 700 288**

Varav

Byggnader

148 217 595 148 336 538

Mark

19 363 750 19 363 750

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde

92 600 000 92 600 000

varav byggnader

71 000 000 71 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

86 st andelar i bostadsrättsföreningarnas Intresseförening Riksbyggen

43 000 43 000

43 000 43 000

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar

0 2 150

0 2 150

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

74 448 73 673

74 448 73 673

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

19 124 18 772

Övriga förutbetalda kostnader

45 033 42 684

Upplupna ränteintäkter

2 426 8 471

Upplupna räntebidrag

0 13 389

Förutbetalda försäkringspremier

21 056 20 480

87 639 103 796

2012-06-30 2011-06-30

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 000 000 1 050 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,40	2012-07-01
30 dagar	200 000	2,40	2012-07-06

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	184 011	222 214
Placeringskonto	250 000	200 000
	<u>434 011</u>	<u>422 214</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	101 300 000	648 456	167 190
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 150 000
Avsättning till underhållsfond		150 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			- 65 664
Vid årets slut	101 300 000	798 456	- 48 474

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	67 061 310	67 086 346
Avgår nästa års amortering	- 822 902	- 25 036
Skuld vid årets slut	66 238 408	67 061 310

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,36%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATSHYPOTEK	4,01		22 506 115		22 506 115	
NORDEA	2,92	Rörligt	14 580 231			14 580 231
NORDEA	2,91	Rörligt		22 506 115	25 036	22 481 079
NORDEA *)	4,20	Swap	15 000 000			15 000 000
NORDEA *)	4,37	Swap	15 000 000			15 000 000
			67 086 346	22 506 115	22 531 151	67 061 310

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 822 902 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*** Lånen är säkrat med följande instrument:**

1. Ränteswap om 15 miljoner kronor med räntan 4,20% t.o.m 2014-02-03
2. Ränteswap om 15 miljoner kronor med räntan 4,37% t.o.m 2019-02-01

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	304 335	0
	<u>304 335</u>	<u>0</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	249 696	398 527
Upplupna elkostnader	19 596	16 045
Upplupna vattenavgifter	113 323	12 442
Upplupna värmekostnader	24 147	26 096
Upplupna revisionsarvoden	25 750	27 175
Förutbetalda hyror och avgifter	338 006	371 880
	<hr/>	<hr/>
	770 518	852 165

Stockholm 2012-

Eva-Lena Zilen

Johan Söderlind

Sven-Erik Alvé

Anders Axling

Göran Jönsson, Riksbyggen

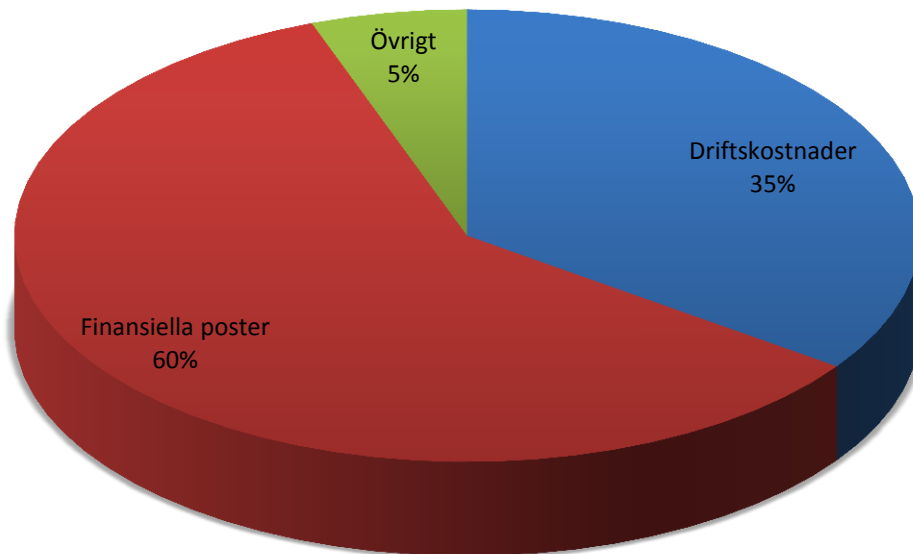
Vår revisionsberättelse har lämnats den

Maria Elias, KPMG AB
Godkänd Revisor

Ann Karlsson
Föreningens revisor

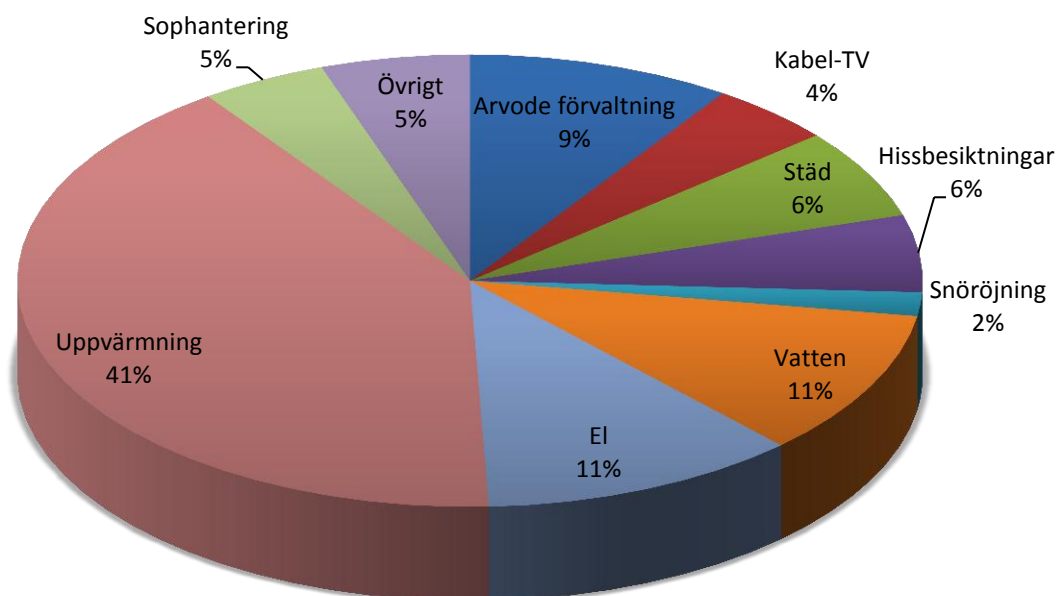
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	104 900	99 733
Planerat underhåll	0	38 432
Driftskostnader	1 707 738	1 619 871
Övriga kostnader	48 923	44 614
Personalkostnader	934	13 055
Avskrivning av anläggningstillgångar	118 943	104 075
Finansiella poster	2 925 582	2 928 181
Inkomstskatt	- 35 109	8 876
Summa kostnader	4 871 911	4 856 837



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	27 499	29 805
Arvode förvaltning	161 592	155 383
Kabel-TV	75 953	73 664
IT-kostnader	2 039	0
Juridiska kostnader	440	- 750
Revisionsarvode, externt	26 550	23 100
Möteskostnader	0	5 547
Övriga förvaltningskostnader	9 000	20 073
Fastighetsskötsel	0	3 190
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 3 800
Städ	110 000	111 300
Hissbesiktningar	94 043	88 438
Bevakningskostnader	2 221	0
Snöröjning	28 812	49 781
Förbrukningsmateriel/Inventarie	23 360	2 842
Vatten	179 033	77 402
El	194 561	190 546
Uppvärmning	698 546	707 864
Sophantering	77 089	70 305
Summa driftskostnader	1 707 738	1 604 690



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

	6008	6008
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Fastighetsskötsel	0	1
Trädgårdsskötsel	0	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städ	18	19
Hissbesiktningar	16	15
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	5	8
Förbrukningsmateriel/Inventarie	4	0
Vatten	30	13
EI	32	32
Uppvärmning	116	118
Sophantering	13	12
Summa driftskostnader	284	270

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF ÄNGSSÄTRA
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetservice 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