

---

# Årsredovisning

**RBF HÄLLBYHUS NR 1**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 718000-3423**

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



*h*

DAGORDNING  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**  
med Riksbyggens Bostadsrättsförening Hällbyhus 1

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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, revisorer och valberedning.
- 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.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

# 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.

---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HÄLLBYHUS NR 1  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-  
31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Björn Fahlin	Ordförande
Marie Lund	Sekreterare
Helena Malmström	Ledamot
Kjell Magnusson	Vice ordförande
Kristina Merdén	Ledamot
Arne Andersson	Ledamot
Laszlo von Övári	Ledamot Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Ingrid Appelblom  
Irene Lundström  
Lennart Hallersten  
Margareta Karlsson  
Muna Yasir  
Jonas Essman  
Sara Johansson

### Ordinarie revisorer

Kjell Ahlqvist	Revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

### Revisorssuppleanter

Sara Eriksson

### Valberedning

Inger Johansson	Valberedning
Pernilla Jonsson	Valberedning

### Lokaluthyrning

Agneta Andersson

## Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brudslöjan 1 och 2 i Eskilstuna kommun med därpå uppförda 103 lägenheter och en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1982.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
28	45	22	8

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	57	103

Total tomtarea: 45 066 kvm  
Total bostadsarea: 9 227 kvm

Årets taxeringsvärde 44 836 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 44 836 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa .  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 1101 tkr.  
Underhållskostnaderna specificeras i not 6 och not 5 .

## 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 29 maj 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden varav ett kostituerade.

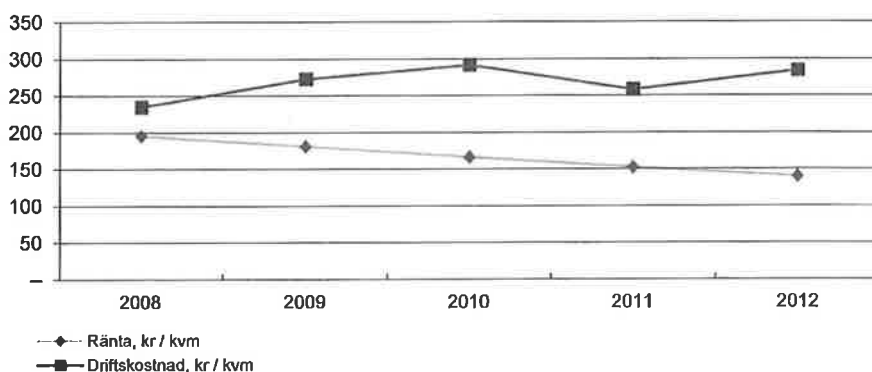
Antal medlemmar: 148 (2012-12-31)

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av större utförda undehåll bland annat fönstermålning och renovering av gemensamhetslokal.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat beroende på ökade kostnader för uppvärmning, sophantering och vatten.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Hällbyhus 1 stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Hällbyhus 1), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 772	5 717	5 290	5 290	5 286
Årets resultat	- 75	412	193	- 830	- 132
Resultat efter fondförändringar	154	138	77	- 118	261
Balansomslutning	44 729	45 157	45 385	46 755	46 897
Soliditet %	13%	13%	12%	12%	13%
Likviditet %	39%	44%	38%	56%	82%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,17%	0,20%	0,09%	0,15%	0,24%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	505	500	468	467	467
Bränsletillägg, kr / kvm	108	106	92	92	92
Driftskostnad, kr / kvm	284	258	292	273	235
Ränta, kr / kvm	140	152	166	181	195
Underhållsfond, kr / kvm	366	390	362	245	319
Lån, kr / kvm	3 848	3 906	3 976	4 023	4 087

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1 % och bränsletillägg med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 506 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighets ekonomi och-teknik
Grundby Gräv & Entr.AB	Fastighetsskötsel
Comhem	Kabel-tv och bredband
Eskilstuna Energi & Miljö	El
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme,sophämtning,vaten
Schneider Electric	Serviceavtal
Telia	Företagsab

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	302 498
Årets resultat före fondförändring	-74 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-872 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 101 194
Summa överskott	<u>456 864</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	456 864
----------------------------	---------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 783 226	4 745 799
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 895	- 9 385
Bränsleavgifter	3	996 278	976 742
Övriga förvaltningsintäkter	4	556	4 311
		<u>5 772 165</u>	<u>5 717 467</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 113 289	- 186 980
Planerat underhåll	6	-1 101 194	- 599 992
Fastighetsavgift/skatt		- 140 595	- 134 106
Driftkostnader	7	-2 712 718	-2 467 346
Övriga kostnader	8	- 30 181	- 47 786
Personalkostnader	9	- 39 764	- 66 600
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 386 648	- 358 008
		<u>-4 524 389</u>	<u>-3 860 818</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 247 776</b>	<b>1 856 649</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 100	5 100
Ränteintäkter och liknande poster	11	6 307	3 160
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 334 012	-1 452 634
		<u>-1 322 605</u>	<u>-1 444 374</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 74 829</b>	<b>412 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 74 829</b>	<b>412 275</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 872 000	- 874 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 101 194	599 992
Förändring av underhållsfond		229 194	- 274 008
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>154 365</b>	<b>138 267</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	43 690 381	44 077 029
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	51 000	51 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 741 381</b>	<b>44 128 029</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	150
Övriga fordringar	15	2 306	2 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	134 531	126 756
		<u>136 837</u>	<u>129 297</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	260 000	300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel	18	91 694	91 694
Avräkning med Swedbank		496 318	505 250
		<u>591 012</u>	<u>599 945</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>987 849</b>	<b>1 029 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 729 230</b>	<b>45 157 270</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Bundet eget kapital		2 042 969	2 042 969
Insatser		3 499 321	3 728 515
Underhållsfond		<u>5 542 290</u>	<u>5 771 484</u>
Fritt eget kapital		302 498	164 231
Balanserat resultat		- 74 829	412 275
Årets resultat		- 872 000	- 874 000
Avsättning till underhållsfond		1 101 194	599 992
Ianspråktagande av underhållsfond		<u>456 864</u>	<u>302 498</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 999 154</b>	<b>6 073 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20	36 173 079	36 749 907
Fastighetslån			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		576 828	551 828
Leverantörsskulder		559 322	402 684
Skatteskulder		8 562	11 815
Medlemmarnas reparationsfond		591 275	611 892
Övriga kortfristiga skulder	21	3 700	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	817 310	754 012
		<u>2 556 997</u>	<u>2 333 381</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>38 730 076</b>	<b>39 083 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 729 230</b>	<b>45 157 270</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		43 624 000	43 624 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och

## 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. Räkna 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 37 083 212 kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr 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 de 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

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	enl.60-årig plan,8% annuitet
Markanläggningar	enl.25-årig plan,8% annuitet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 661 318	4 615 166
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 153 267	- 144 267
Hyror, garage	171 000	170 500
Hyror, p-platser	104 175	104 400
	<u>4 783 226</u>	<u>4 745 799</u>

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 325	- 3 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 570	- 6 135
Rabatter	0	- 250
	<u>- 7 895</u>	<u>- 9 385</u>

#### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	<u>996 278</u>	<u>976 742</u>
	996 278	976 742

#### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 74	- 27
Inkassointäkter	630	995
Övriga rörelseintäkter	0	3 343
	<u>556</u>	<u>4 311</u>

#### Not 5 Reparationer

Bostäder	27 298	147 760
Vattenskador	12 269	0
Tvättstugor	15 979	0
Gemensamma utrymmen	2 021	9 320
Installationer	816	0
Vatten/Avlopp	18 299	0
Ventilation	7 365	0
Huskropp	1 859	0
Gårdar och grönanläggningar	14 858	0
Garage och parkeringsplatser	4 025	0
Självrisk	8 500	29 900
	<u>113 289</u>	<u>186 980</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 6 Planerat underhåll**

Bostäder	0	597 611
Lokaler, gemensamma utrymmen	288 850	0
Ventilation	114 021	0
Huskroppar	698 323	0
Gårdar och grönanläggningar	0	781
Övrigt	0	1 600
	<u>1 101 194</u>	<u>599 992</u>

**Not 7 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	91 809	83 450
Arvode förvaltning	218 963	189 377
Kabel-TV	119 460	116 321
IT-kostnader	6 739	8 776
Juridiska kostnader	1 200	1 852
Revisionsarvode, externt	8 750	9 125
Möteskostnader	0	5 355
Övriga förvaltningskostnader	900	3 025
Fastighetskötsel	402 087	442 173
Trädgårdsskötsel	44 282	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	3 319	0
Obligatoriska besiktningar	6 334	2 204
Bevakningskostnader	3 295	0
Snöröjning	85 957	90 566
Materiel, skötsel och städ	2 956	0
Drift och förbrukning, övrigt	59	0
Förbrukningsmateriel	33 350	16 944
Fordons- och maskinkostnader	468	0
Vatten	303 937	268 782
El	183 285	186 540
Uppvärmning	1 031 116	884 574
Sophantering	178 851	167 082
	<u>2 712 718</u>	<u>2 467 346</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	1 250	0
Representation	3 000	0
Kontorsmateriel	8 572	3 163
Telefon och porto	10 659	5 296
Konstaterade förluster hyror/avgifter	32 650	0
Konstaterade förluster kundfordringar	- 32 500	32 500
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
Bankkostnader	650	1 159
Övriga externa kostnader	900	668
	<u>30 181</u>	<u>47 786</u>

**Not 9 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	25 300	45 350
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 500	3 000
Arvode vicevärd	3 900	1 900
Föreningsvald revisor	1 500	3 000
Summa	<u>32 200</u>	<u>53 250</u>
Sociala kostnader	7 564	13 350
	<u>39 764</u>	<u>66 600</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	336 401	311 483
Markanläggningar	50 247	46 525
	<u>386 648</u>	<u>358 008</u>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	- 261	1 477
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	531	568
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 961	816
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	66	282
Övriga ränteintäkter	10	17
	<u>6 307</u>	<u>3 160</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 334 012	1 451 645
Övriga finansiella kostnader	0	989
	<u>1 334 012</u>	<u>1 452 634</u>

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 035 399	45 035 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Standardförbättringar	2 500 000	2 500 000
	<u>48 304 544</u>	<u>48 304 544</u>
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	48 304 544	48 304 544
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 804 122	-3 492 639
Kabel-tv	- 248 000	- 248 000
Markanläggningar	- 175 393	- 128 868
	<u>-4 227 515</u>	<u>-3 869 507</u>
Årets avskrivning byggnader	- 336 401	- 311 483
Årets avskrivning markanläggningar	- 50 247	- 46 525
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 614 163</u>	<u>-4 227 515</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 690 381	44 077 029
Varav		
Byggnader	40 894 876	41 231 277
Mark	521 145	521 145
Markanläggningar o miljöbodenar	2 274 360	2 324 607
Taxeringsvärden		
bostäder	36 200 000	36 200 000
lokaler	8 636 000	8 636 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 836 000</u>	<u>44 836 000</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

102 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	51 000	51 000
	<u>51 000</u>	<u>51 000</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto	2 306	2 391
	<u>2 306</u>	<u>2 391</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	30 506	29 625
Periodiserade kostnader månadsrapporter	4 121	896
Övriga förutbetalda kostnader	0	2 949
Upplupna ränteintäkter	1 215	1 477
Förutbetalda försäkringspremier	98 689	91 809
	<u>134 531</u>	<u>126 756</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	260 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-06
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-18
30 dagar	60 000	2,00	2013-01-20

**Not 18 Bankmedel**

Bankmedel	91 694	91 694
	<u>91 694</u>	<u>91 694</u>

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	2 042 969	3 728 515	302 498
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				229 194
Avsättning till underhållsfond			872 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 101 194	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
<b>Årets resultat</b>				<b>- 74 829</b>
Vid årets slut	0	2 042 969	3 499 321	456 864



2012-12-31 2011-12-31

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	36 749 907	37 301 735
Avgår nästa års amortering	- 576 828	- 551 828
Skuld vid årets slut	36 173 079	36 749 907

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,60%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN REKARNE	3,40%	2015-03-01	3 570 000		40 000	3 530 000
SPARBANKEN REKARNE	3,47%	2017-09-01	2 500 000		25 000	2 475 000
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-06-30	12 374 062		376 876	11 997 186
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-12-01	13 016 052		55 948	12 960 104
STADSHYPOTEK	3,58%	2014-12-01	1 035 996		4 004	1 031 992
SWEDBANK HYPOTEK	3,49%	2015-02-25	4 805 625		50 000	4 755 625
			<b>37 301 735</b>		<b>551 828</b>	<b>36 749 907</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 828 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning HUS	3 700	1 150
	3 700	1 150

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

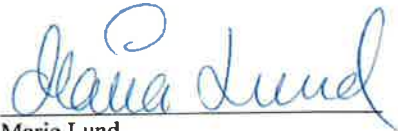
Upplupna löner och sociala avgifter	10 304	9 614
Upplupna räntekostnader	36 279	33 129
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 873	0
Upplupna elkostnader	19 923	19 939
Upplupna vattenavgifter	54 524	8 224
Upplupna värmekostnader	151 900	111 394
Upplupna kostnader för renhållning	25 096	27 552
Upplupna revisionsarvoden	8 875	10 500
Upplupna styrelsearvoden	25 600	29 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 074	38 454
Förutbetalda hyror och avgifter	418 862	466 106
	817 310	754 012

2012-12-31 2011-12-31

Eskilstuna 2013-04-03



Björn Fahlin



Marie Lund



Helena Malmström



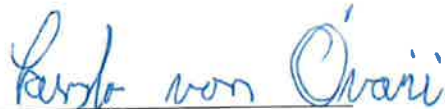
Kjell Magnusson



Kristina Merdén

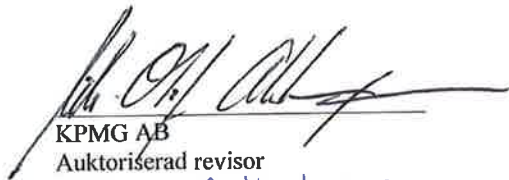


Arne Andersson



Laszlo von Övári

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2013 .



KPMG AB

Auktoriserad revisor

Nils-Olof Abrahamsson



Kjell Ahlqvist  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hällbyhus nr 1, org. nr 718000-3423

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hällbyhus nr 1 för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 utföra 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 RBF Hällbyhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2012 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 RBF Hällbyhus nr 1 för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

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

Eskilstuna 2013-04-19

  
Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Kjell Ahlqvist  
Revisor

# 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 avskrivningsstid 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 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital 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.

### **Arsavgift**

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.

# RBF HÅLLBYHUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HÅLLBYHUS NR 1 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](http://www.riksbyggen.se)

