

# Årsredovisning

**RBF HÄLLBYHUS NR 1**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 718000-3423**

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



Lena Malm

*L*

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 teck-

nats 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, fastighetservice 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.

## Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadge- enligt ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

|  |        |
|--|--------|
| Förvaltningsberättelse                                   | 1      |
| Resultaträkning  | 5      |
| Balansräkning  | 6      |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser               | 7      |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>tilläggsuppgifter | 9      |
| Nyckeltal och diagram                                    | Bilaga |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HÄLLBYHUS NR 1  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten **Brudslöjan 1 och 2 i Eskilstuna** kommun med därpå uppförda 103 lägenheten och en gemensamhetslokal. Byggnaderna uppfördes 1982.

### Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 28    | 45    | 22    | 5     |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 57     | 103       |

Total tomtarea: 45 066 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 9 227 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 48 092 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 48 092 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 2%. Bränsletillägg förändrades Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 501 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 247 tkr och planerat underhåll för 128 tkr.

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Riksbyggen                | Ekonomisk förvaltning              |
| Riksbyggen                | Teknisk förvaltning                |
| Grundby Gräv & Entr. AB   | Fastighetsskötsel                  |
| Com Hem                   | Kabel-TV                           |
| Eskilstuna Energi & Miljö | El                                 |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten och sophämtning |
| Telia                     | Företags AB                        |

Efter den senaste stämman 2014-05-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppgift</b>  | <b>Utsedd av</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| Björn Fahlin               | Ordförande      | Stämman          |
| Kjell Magnusson            | Vice ordförande | Stämman          |
| Maria Lund                 | Sekreterare     | Stämman          |
| Stina Merden               | Ledamot         | Stämman          |
| Helena Bäcklund            | Ledamot         | Stämman          |
| Arne Andersson             | Ledamot         | Stämman          |
| Laszlo von Óvári           | Ledamot         | Riksbyggen       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> |                 |                  |
| Anne-Marie Hildenborg      |                 | Stämman          |
| Barbro Svanström           |                 | Stämman          |
| Ingrid Appelblom           |                 | Stämman          |
| Margareta Karlsson         |                 | Stämman          |
| Bodil Johansson            |                 | Riksbyggen       |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                      |         |
|----------------------------|----------------------|---------|
| Inger Jonsson              | Revisor              | Stämman |
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor | Stämman |
| <b>Revisorssuppleanter</b> |                      |         |
| Martina Eriksson           |                      | Stämman |
| <b>Valberedning</b>        |                      |         |
| Lena Malm                  | Valberedning         | Stämman |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är bättre/lägre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Drifkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för snö och halkbekämpning samt värmekostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån (3 st).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 710 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 426 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (så kallade K2, linjär/rak avskrivning). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

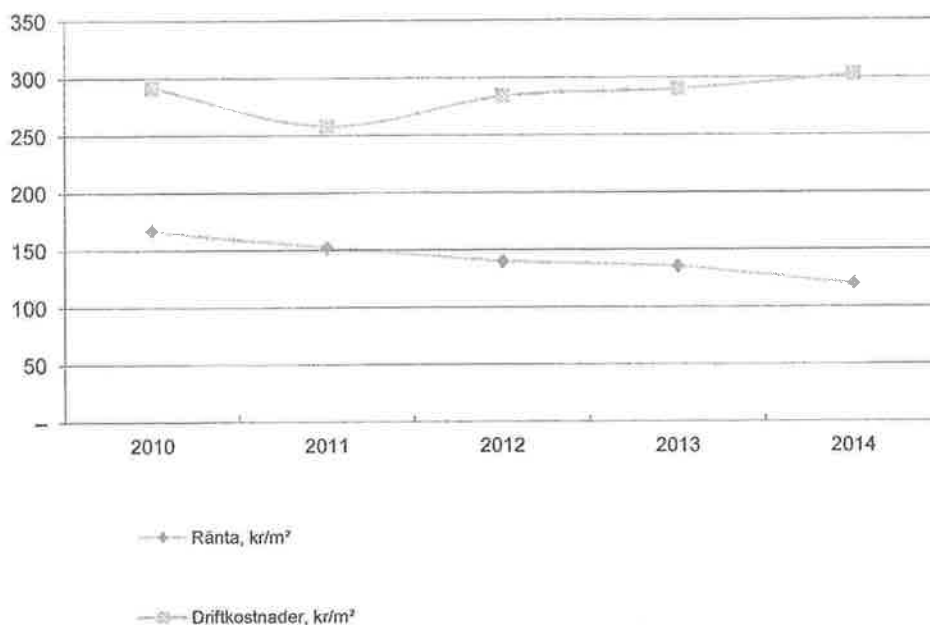
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



| Resultat och ställning (tkr)   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning  | 4 746  | 4 792  | 4 775  | 4 736  | 4 442  |
| Årets resultat   | 717    | 112    | - 75   | 412    | 193    |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 717    | 112    | - 75   | 412    | 193    |
| Resultat före avskrivningar  | 1 426  | 530    | 312    | 770    | 524    |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 1 134  | - 342  | - 560  | - 104  | 354    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                 | 31     | 91     | 91     | 92     | 18     |
| Balansomslutning   | 43 810 | 43 996 | 44 729 | 45 157 | 45 385 |
| Soliditet  | 16%    | 14%    | 13%    | 13%    | 12%    |
| Likviditet   | 54%    | 29%    | 39%    | 44%    | 38%    |
| Avgifts- och hyresbortfall   | —      | 0,07%  | 0,17%  | 0,19%  | 0,09%  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                   | 500    | 505    | 505    | 500    | 468    |
| Bränsletillägg, kr/m²  | 117    | 111    | 108    | 106    | 92     |
| Driftkostnader, kr/m²  | 303    | 290    | 284    | 258    | 292    |
| Ränta, kr/m²   | 119    | 136    | 140    | 152    | 166    |
| Underhållsfond, kr/m²  | 387    | 370    | 366    | 390    | 362    |
| Lån, kr/m²   | 3 723  | 3 787  | 3 848  | 3 906  | 3 976  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 533 961          |
| Årets resultat före fondförändring      | 716 951          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -292 473         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 128 370          |
| Summa överskott                         | <u>1 086 809</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 1 086 809 |
|----------------------------|-----------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr  | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                          | 1   | 4 745 587                | 4 791 551                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 2   | 1 082 704                | 1 029 446                |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>                     |     | <b>5 828 291</b>         | <b>5 820 997</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |     |                          |                          |
| Driftkostnader   | 3   | -2 890 130               | -3 661 248               |
| Fastighetsadministration                               | 4   | - 291 576                | - 280 224                |
| Personalkostnader                                      | 5   | - 88 633                 | - 62 983                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |     | - 709 526                | - 417 579                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-3 979 865</b>        | <b>-4 422 034</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>1 848 427</b>         | <b>1 398 963</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |     |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 6   | 4 692                    | 4 182                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster               | 7   | 3 411                    | 3 231                    |
| Räntekostnader och liknande poster                     | 8   | -1 139 579               | -1 294 282               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>-1 131 476</b>        | <b>-1 286 869</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>716 951</b>           | <b>112 094</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>716 951</b>           | <b>112 094</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 42 563 276        | 43 272 802        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | —                 | —                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>42 563 276</b> | <b>43 272 802</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | 11  | 51 000            | 51 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>51 000</b>     | <b>51 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>42 614 276</b> | <b>43 323 802</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 12  | 12 405            | 5 883             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 140 586           | 139 066           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>152 991</b>    | <b>144 949</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 14  | 1 042 617         | 527 230           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 042 617</b>  | <b>527 230</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 195 608</b>  | <b>672 179</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>43 809 884</b> | <b>43 995 980</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr   | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>   | 15  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>  |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |     | 2 042 969         | 2 042 969         |
| Fond för yttre underhåll  |     | 3 698 420         | 3 534 317         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  |     | <u>5 741 389</u>  | <u>5 577 286</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>   |     |                   |                   |
| Balanserat resultat   |     | 369 858           | 421 868           |
| Årets resultat  |     | 716 951           | 112 094           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>   |     | <u>1 086 809</u>  | <u>533 961</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>   |     | <u>6 828 198</u>  | <u>6 111 248</u>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>   |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 16  | 34 761 731        | 35 596 251        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>   |     | <u>34 761 731</u> | <u>35 596 251</u> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>   |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 16  | 794 320           | 576 828           |
| Leverantörsskulder  | 17  | 119 683           | 336 327           |
| Övriga kortfristiga skulder   | 18  | 564 135           | 576 843           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 19  | 741 817           | 798 484           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   |     | <u>2 219 955</u>  | <u>2 288 482</u>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   |     | <u>43 809 884</u> | <u>43 995 980</u> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>   |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |     |                   |                   |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckning  |     | 43 624 000        | 43 624 000        |
| <br>  |     |                   |                   |
| Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter                                    |     |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   |     | <u>43 624 000</u> | <u>43 624 000</u> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>  |     | Inga              | Inga              |

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                        | Linjär           | 100      | 2081   |
| Standardförbättringar            | Linjär           | 25       | 2031   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 4 614 705        | 4 661 318        |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | - 144 267        | - 141 267        |
| Hyror, garage                                     | 170 750          | 170 750          |
| Hyror, p-platser                                  | 104 400          | 104 250          |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser             | –                | - 3 500          |
|   | <u>4 745 587</u> | <u>4 791 551</u> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Bränsleavgifter, bostäder              | 1 082 603        | 1 026 165        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 79             | 86               |
| Inkassointäkter                        | 180              | 1 715            |
| Övriga rörelseintäkter                 | –                | 1 480            |
|  | <u>1 082 704</u> | <u>1 029 446</u> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 247 284          | 175 253          |
| Underhåll                            | 128 370          | 837 004          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 127 691          | 131 680          |
| Försäkringspremier                   | 103 623          | 98 689           |
| Kabel- och digital-TV                | 125 938          | 122 038          |
| Fastighetsskötsel                    | 423 298          | 438 286          |
| Återbäring från Riksbyggen           | - 13 300         | - 19 500         |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | –                | 2 019            |
| Städning gemensamma utrymmen         | –                | 1 563            |
| Obligatoriska besiktningar           | 1 458            | –                |
| Bevakningskostnader                  | –                | 3 460            |
| Snö- och halkbekämpning              | 83 554           | 147 624          |
| Förbrukningsmateriel                 | 37 659           | 30 478           |
| Vatten                               | 335 548          | 313 769          |
| El                                   | 156 130          | 182 816          |
| Uppvärmning                          | 968 870          | 1 028 377        |
| Sophantering och återvinning         | 164 007          | 167 692          |
|                                      | <u>2 890 130</u> | <u>3 661 248</u> |

**Not 4 Fastighetsadministration**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode                    | 235 139        | 230 356        |
| Lokalkostnader                        | –              | 2 415          |
| IT-kostnader                          | 8 437          | 8 776          |
| Juridiska kostnader                   | 450            | 4 106          |
| Arvode, yrkesrevisorer                | 8 962          | 10 288         |
| Möteskostnader                        | 3 110          | 2 556          |
| Övriga förvaltningskostnader          | 900            | –              |
| Kreditupplysningar                    | 2 045          | 500            |
| Representation                        | 4 500          | 6 940          |
| Kontorsmateriel                       | 12 075         | 3 118          |
| Telefon och porto                     | 8 348          | 5 864          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | –              | 5              |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 7 210          | 5 000          |
| Bankkostnader                         | 400            | 300            |
|                                       | <u>291 576</u> | <u>280 224</u> |

**Not 5 Personalkostnader**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |               |               |
| Fast styrelsearvode                             | 68 988        | 5 000         |
| Sammanträdesarvoden                             | –             | 43 902        |
| Arvode till valberedningen                      | - 1 870       | 370           |
| Arvode vicevärd                                 | 1 870         | 3 000         |
| Föreningsvald revisor                           | –             | 4 570         |
| Summa   | <u>68 988</u> | <u>56 842</u> |
| Sociala kostnader                               | <u>19 645</u> | <u>6 141</u>  |
|   | <u>88 633</u> | <u>62 983</u> |

**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 592 679        | 363 313        |
| Markanläggningar                               | 116 847        | 54 266         |
|  | <u>709 526</u> | <u>417 579</u> |

**Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag | <u>4 692</u> | <u>4 182</u> |
|   | 4 692        | 4 182        |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|  |              |           |
|--|--------------|-----------|
| Ränteintäkter från bank                                | –            | 2 195     |
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank        | 429          | 515       |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 235          | 491       |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 313          | –         |
| Övriga ränteintäkter                                   | <u>2 434</u> | <u>30</u> |
|  | 3 411        | 3 231     |

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 1 139 579        | 1 294 222        |
| Övriga räntekostnader            | –                | 60               |
|                                  | <u>1 139 579</u> | <u>1 294 282</u> |

2014-12-31      2013-12-31

**Not 9 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> |
| Summa anskaffningsvärden                     | 48 304 544        | 48 304 544        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                   |                   |
| Vid årets början                             |                   |                   |
| Byggnader                                    | -4 503 836        | -4 140 523        |
| Anslutningsavgifter                          | - 248 000         | - 248 000         |
| Standardförbättringar                        | - 279 906         | - 225 640         |
|  | <u>-5 031 742</u> | <u>-4 614 163</u> |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 592 679         | - 363 313         |
| Årets avskrivning markanläggningar           | - 116 847         | - 54 266          |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-5 741 268</u> | <u>-5 031 742</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 42 563 276        | 43 272 802        |
| Varav  |                   |                   |
| Byggnader                                    | 39 938 884        | 40 531 563        |
| Mark   | 521 145           | 521 145           |
| Standardförbättringar                        | 2 103 247         | 2 220 094         |
| Taxeringsvärden                              |                   |                   |
| bostäder                                     | 47 387 000        | 47 387 000        |
| lokaler                                      | 705 000           | 705 000           |
| Totalt taxeringsvärde                        | <u>48 092 000</u> | <u>48 092 000</u> |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärden                           |                  |                  |
| Vid årets början                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                      | 162 544          | 162 544          |
| Summa anskaffningsvärden                     | <u>162 544</u>   | <u>162 544</u>   |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                  |                  |
| Vid årets början                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                      | - 162 544        | - 162 544        |
|  | <u>- 162 544</u> | <u>- 162 544</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 162 544        | - 162 544        |

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag | <u>51 000</u> | <u>51 000</u> |
|                                      | 51 000        | 51 000        |



2014-12-31      2013-12-31

**Not 12 Övriga fordringar**

|                  |               |              |
|------------------|---------------|--------------|
| Skattefordringar | 9 971         | 3 543        |
| Skattekonto      | 2 434         | 2 340        |
|                  | <u>12 405</u> | <u>5 883</u> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier    | 104 659        | 103 623        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift        | 31 555         | 31 176         |
| Övriga förutbetalda driftkostnader | 4 372          | 4 267          |
|                                    | <u>140 586</u> | <u>139 066</u> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Handkassa                    | 3 000            | 3 000          |
| Bankmedel                    | 95 340           | 95 105         |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 944 277          | 429 125        |
|                              | <u>1 042 617</u> | <u>527 230</u> |

**Not 15 Eget kapital**

|                                   | Bundet                  | Bundet    | Bundet              | Fritt                  | Fritt          |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                   | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser  | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Vid årets början                  | —                       | 2 042 969 | 3 534 317           | 421 868                | 112 094        |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |                         |           |                     | 112 094                | - 112 094      |
| Avsättning till underhållsfond    |                         |           | 292 473             | -292 473               |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                         |           | - 128 370           | 128 370                |                |
| Årets resultat                    |                         |           |                     |                        | 716 951        |
| Vid årets slut                    | —                       | 2 042 969 | 3 698 420           | 369 858                | 716 951        |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                  | 35 556 051        | 36 173 079        |
| Avgår nästa års amortering. (kortfristig skuld) | - 794 320         | - 576 828         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | <u>34 761 731</u> | <u>35 596 251</u> |

| Låneinstitut       | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SPARBANKEN REKARNE | 3,40% | 2015-03-01  | 3 490 000         |         | 40 000         | 3 450 000         |
| SPARBANKEN REKARNE | 3,47% | 2017-09-01  | 2 425 000         |         | 50 000         | 2 375 000         |
| STADSHYPOTEK       | 1,92% | 2016-06-30  | 11 620 310        |         | 417 076        | 11 203 234        |
| STADSHYPOTEK       | 1,89% | 2019-12-01  | 12 904 156        |         | 55 948         | 12 848 208        |
| STADSHYPOTEK       | 1,89% | 2019-12-01  | 1 027 988         |         | 4 004          | 1 023 984         |
| SWEDBANK HYPOTEK   | 3,49% | 2015-02-25  | 4 705 625         |         | 50 000         | 4 655 625         |
|                    |       |             | <b>36 173 079</b> |         | <b>617 028</b> | <b>35 556 051</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 794 320 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2014-12-31      2013-12-31

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Reskontraförda leverantörsskulder | 119 683        | 336 327        |
|                                   | <u>119 683</u> | <u>336 327</u> |

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 564 135        | 576 843        |
|                                | <u>564 135</u> | <u>576 843</u> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                      | 18 688         | 11 825         |
| Upplupna räntekostnader                                  | 35 974         | 35 890         |
| Upplupna elkostnader                                     | 19 477         | 18 287         |
| Upplupna vattenavgifter                                  | 60 533         | 52 819         |
| Upplupna värmekostnader                                  | 115 171        | 107 773        |
| Upplupna kostnader för renhållning                       | 26 858         | 28 786         |
| Upplupna revisionsarvoden                                | 9 500          | 10 038         |
| Upplupna styrelsearvoden                                 | 72 510         | 53 442         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 35 279         | 54 679         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter               | 347 827        | 424 945        |
|  | <u>741 817</u> | <u>798 484</u> |

Eskilstuna 2015-04-08



Björn Fahlin



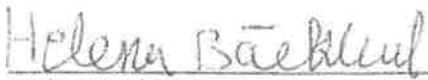
Kjell Magnusson



Maria Lund



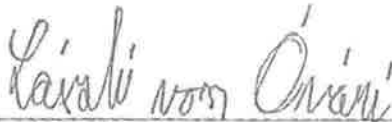
Stina Merden



Helena Bäcklund




Arne Andersson



Laszlo von Óvári

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 2015



KPMG AB

Auktoriserad revisor

Nils-Clof Abrahamsson



Inger Jonsson

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 2014.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 RBF Hällbyhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 2014.

#### 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

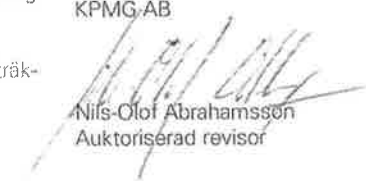
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Eskilstuna 2015-04-22

KPMG AB

  
Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsida) 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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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 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.

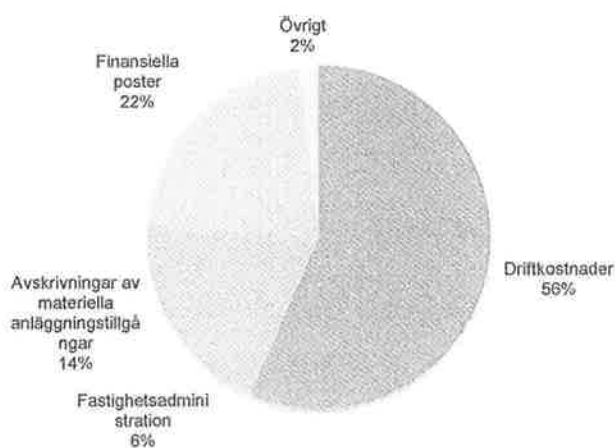
#### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

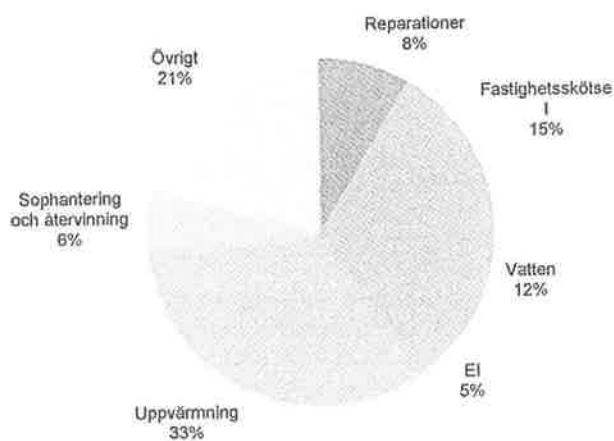
# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning

|   | 2014             | 2013             |
|---|------------------|------------------|
| Driftkostnader                                    | 2 890 130        | 3 661 248        |
| Fastighetsadministration                          | 291 576          | 280 224          |
| Personalkostnader                                 | 88 633           | 62 983           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 709 526          | 417 579          |
| Finansiella poster                                | 1 131 476        | 0                |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>5 111 341</b> | <b>4 422 034</b> |



| Driftskostnadsfördelning             | 2014             | 2013             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 247 284          | 175 253          |
| Underhåll                            | 128 370          | 837 004          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 127 691          | 131 680          |
| Försäkringspremier                   | 103 623          | 98 689           |
| Kabel- och digital-TV                | 125 938          | 122 038          |
| Fastighetsskötsel                    | 423 298          | 438 286          |
| Återbäring från Riksbyggen           | - 13 300         | - 19 500         |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                | 2 019            |
| Städning gemensamma utrymmen         | 0                | 1 563            |
| Obligatoriska besiktningar           | 1 458            | 0                |
| Bevakningskostnader                  | 0                | 3 460            |
| Snö- och halkbekämpning              | 83 554           | 147 624          |
| Förbrukningsmateriel                 | 37 659           | 30 478           |
| Vatten                               | 335 548          | 313 769          |
| El                                   | 156 130          | 182 816          |
| Uppvärmning                          | 968 870          | 1 028 377        |
| Sophantering och återvinning         | 164 007          | 167 692          |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>2 890 130</b> | <b>3 661 248</b> |





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                      | 2014       | 2013       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| BOA (kvm):                           | 9227       | 9227       |
|                                      | Kr / kvm   | Kr / kvm   |
| Reparationer                         | 27         | 19         |
| Underhåll                            | 14         | 91         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 14         | 14         |
| Försäkringspremier                   | 11         | 11         |
| Kabel- och digital-TV                | 14         | 13         |
| Fastighetskötsel                     | 46         | 48         |
| Återbäring från Riksbyggen           | -1         | -2         |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0          | 0          |
| Städning gemensamma utrymmen         | 0          | 0          |
| Obligatoriska besiktningar           | 0          | 0          |
| Bevakningskostnader                  | 0          | 0          |
| Snö- och halkbekämpning              | 9          | 16         |
| Förbrukningsmateriel                 | 4          | 3          |
| Vatten                               | 36         | 34         |
| El                                   | 17         | 20         |
| Uppvärmning                          | 105        | 111        |
| Sophantering och återvinning         | 18         | 18         |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>313</b> | <b>397</b> |

# RBF HÄLLBYHUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HÄLLBYHUS 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)