
Årsredovisning

RB Brf Eslövshus Nr 8
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 742000-2144

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 folkörelseföretag 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 vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- 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 och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Eslövshus Nr 8
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Niclas Jönsson	Ordförande	Stämman	2014
Gerda Ludwig	Vice Ordförande (avsagt sig)	Stämman	2015
Karl-Fredrik Wasén	Ledamot	Stämman	2014
Christoffer Andersson	Sekreterare	Stämman	2015
Lena Norlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Rasmus Gerdin	(flyttat hösten 2013)	Stämman	2015
My Gerdin		Stämman	2014
Per Svensson		Riksbyggen	

I tur att avgå/omval/fyllnadsval är ledamöterna Niclas Jönsson, Gerda Ludwig och Karl-Fredrik Wasén samt suppleanterna Rasmus Gerdin och My Gerdin

Ordinarie revisorer

Jenny Enbrant Böttern	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Bengt Enbrant		Stämman	2014
---------------	--	---------	------

Valberedning

Maj-Britt Åkerberg		Stämman	2014
--------------------	--	---------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronhjorten 3 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Repslagaregatan 8 och 10 i Eslöv. *W*

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
18	24	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	46

Total tomtarea:	3 831 kvm
Total bostadsarea:	2 622 kvm
Total lokalarea:	132 kvm

Årets taxeringsvärde	19 325 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 398 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115,3 tkr och planerat underhåll för 700,8 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 044,9 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 569 tkr (217 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett med 211 kr/kvm.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under 2013:

Renovering utav styrelselokal och lokalen för uthyrning. Målning utav källare. Ny tvättmaskin. Även nya armaturer i källare.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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 13 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 58 (2013-12-31) *iz*

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. underhåll, högre driftskostnader och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på vatten, värme och sophanteringskostnaderna har ökat. Räntekostnaderna har ökat då föreningen fick ta ett nytt lån på 1 000 tkr för att renovera uthyrningslokalen och övrigt underhåll i källaren.

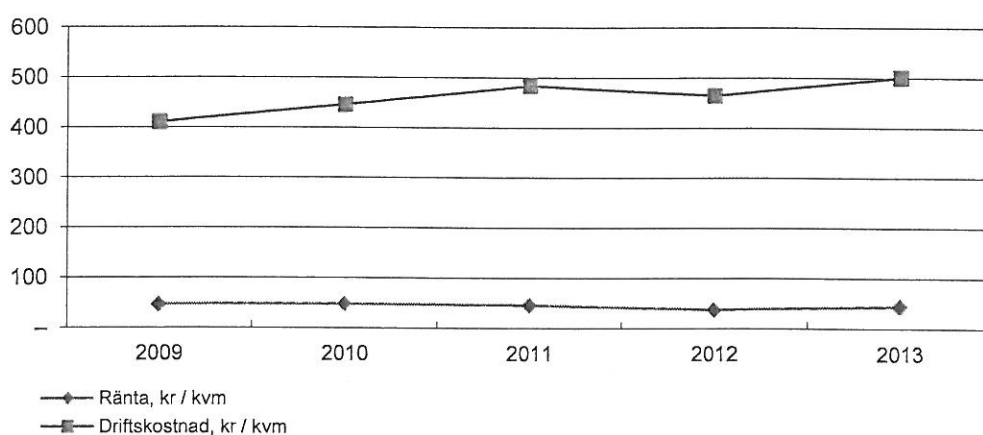
Årets resultat jämfört med budget har minskat med 100 tkr efter fondförändringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2014 ger ej full kostnadstäckning efter fondförändringar.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 132 kvm, vilket motsvarar 1,02 procent av fastighetens totala kostnader får tas upp.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 068	2 037	2 083	1 996	1 964
Årets resultat	- 491	21	- 520	- 1 913	279
Resultat efter fondförändringar	- 346	- 416	- 273	- 249	- 94
Balansomslutning	3 557	3 086	3 217	3 638	5 655
Soliditet %	-9%	6%	5%	19%	46%
Likviditet %	237%	124%	90%	214%	732%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	556	545	545	532	519
Bränsletillägg, kr / kvm	157	157	157	127	125
Driftskostnad, kr / kvm	501	465	484	446	411
Ränta, kr / kvm	45	38	46	48	47
Underhållsfond, kr / kvm	108	160	1	96	731
Lån, kr / kvm	1 242	911	983	1 011	1 039

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 556 kr/kvm/år. 17

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-558 880
Årets resultat före fondförändring	-491 196
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-555 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>700 862</u>
Summa underskott	-904 814

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-904 814

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 615 850	1 588 099
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 151	- 4 456
Bränsleavgifter	3	412 453	412 453
Övriga förvaltningsintäkter	4	41 094	40 824
		<u>2 068 246</u>	<u>2 036 921</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 115 537	- 244 778
Planerat underhåll	6	- 700 862	- 49 202
Fastighetsavgift/skatt		- 64 541	- 73 909
Driftkostnader	7	-1 381 060	-1 280 461
Övriga kostnader	8	- 38 943	- 40 974
Personalkostnader	9	- 55 078	- 52 733
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 106 393	- 190 452
		<u>-2 462 413</u>	<u>-1 932 509</u>
Rörelseresultat		- 394 167	104 414
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 400	20 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	10 919	1 031
Räntekostnader och liknande poster	12	- 123 605	- 104 242
		<u>- 96 286</u>	<u>- 83 211</u>
Resultat efter finansiella poster		- 490 453	21 201
Bokslutsdispositioner			
Korrigerig fastighetsskatt	13	- 743	-
		<u>- 743</u>	<u>-</u>
Årets resultat		- 491 196	21 201
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 555 600	- 486 900
Ianspråktagande av underhållsfond		700 862	49 202
Resultat efter fondförändring		- 345 934	- 416 497

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	2 284 608	2 391 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	200 000	200 000
Summa anläggningstillgångar		2 484 608	2 591 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		202	–
Skattefordringar	16	9 368	–
Övriga fordringar	17	2 949	4 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	27 510	24 189
		40 029	28 436
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	750 000	100 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		282 765	366 749
Summa omsättningstillgångar		1 072 794	495 185
SUMMA TILLGÅNGAR		3 557 402	3 086 186

W

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		295 280	295 280
Underhållsfond		296 114	441 376
		<u>591 394</u>	<u>736 656</u>

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 558 880	- 142 385
Årets resultat		- 491 196	21 203
Avsättning till underhållsfond		- 555 600	- 486 900
Ianspråktagande av underhållsfond		700 862	49 202
		<u>- 904 814</u>	<u>- 558 880</u>
Summa eget kapital		- 313 420	177 776

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	3 419 092	2 507 800

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 782	25 490
Skatteskulder		1 667	3 205
Medlemmarnas reparationsfonder		13 174	13 174
Övriga kortfristiga skulder	22	4 840	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	336 267	358 741
		<u>451 730</u>	<u>400 610</u>
Summa skulder		3 870 822	2 908 410

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 557 402	3 086 186
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		4 340 000	4 340 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 029 627 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

12

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	76	2047
Tvättstuga	Rak	10	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 457 521	1 433 022
Årsavgifter, övriga, förråd	2 429	2 538
Hyror, garage	155 900	152 540
	<u>1 615 850</u>	<u>1 588 099</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 4 236
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 151	- 220
	<u>- 1 151</u>	<u>- 4 456</u>
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	412 453	412 453
	<u>412 453</u>	<u>412 453</u>
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	40 320	40 320
Öresutjämning	- 66	24
Inkassointäkter	840	480
	<u>41 094</u>	<u>40 824</u>

lj

2013-12-31

2012-12-31

Not 5 Reparationer

Inköp blommor, plantering och komplettering	1 579	–
Tvättstugor	–	10 351
Vattenskada	–	172 298
Vatten/Avlopp	18 912	8 824
Värme	6 302	4 829
Elinstallationer	8 680	11 846
Hissar	40 958	- 0
Låssystem	8 909	6 728
Demontering avfallsutrustning fd soprum	6 329	8 135
Byte nödstopp och ny brytare garage, montering ventilgaller	–	5 993
Uppsättning nya skyltar och stolpar	–	10 382
Garage	15 210	5 391
Lagat belysning vån III, fönsterlistor, stubbfräsning	8 658	–
	<u>115 537</u>	<u>244 777</u>

Not 6 Planerat underhåll

Renovering styrelselokal och lokal för uthyrning	514 707	49 202
Målning av källare	26 540	–
Tvättstugor	42 435	–
Nya armaturer till källare	117 180	–
	<u>700 862</u>	<u>49 202</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	13 188	11 980
Förvaltningsarvode	456 366	441 818
Kabel-TV	44 896	42 068
Juridiska kostnader	1 500	1 188
Arvode, yrkesrevisorer	8 864	7 942
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 12 500
Städning gemensamma utrymmen	5 662	–
Obligatoriska besiktningar	14 410	15 998
Snö- och halkbekämpning	58 870	22 457
Förbrukningsmateriel	14 141	29 129
Vatten	118 791	108 818
El	88 735	92 212
Uppvärmning	499 197	468 540
Sophantering och återvinning	67 140	50 811
	<u>1 381 060</u>	<u>1 280 461</u>

62

Not 8 Övriga kostnader

Annonsering	15 064	–
Kreditupplysningar	2 500	–
Kontorsmateriel	8 382	7 926
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 250
Medlems- och föreningsavgifter	2 016	1 920
Köpta tjänster, avgift miljötillsyn, oljeslam, slamsugning	10 981	28 878
	<u>38 943</u>	<u>40 974</u>

Not 9 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	39 900	41 700
Övriga kostnadsersättningar	1 354	–
Föreningsvald revisor	3 000	1 500
Summa	<u>44 254</u>	<u>43 200</u>
Sociala kostnader	10 824	9 533
	<u>55 078</u>	<u>52 733</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	60 000	60 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	46 393	130 452
	<u>106 393</u>	<u>190 452</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	383	182
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 484	831
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	12
Övriga ränteintäkter	52	5
	<u>10 919</u>	<u>1 031</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	123 605	104 142
Övriga räntekostnader	–	100
	<u>123 605</u>	<u>104 242</u>

Not 13 Bokslutsdispositioner

Korrigerig fastighetsskatten	- 743	–
	<u>- 743</u>	<u>–</u>

12

2013-12-31

2012-12-31

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 344 372	3 344 372
Mark	287 008	287 008
Standardförbättringar	3 158 235	3 158 235
Markinventarier	78 097	78 097

Summa anskaffningsvärden

6 867 712 6 867 712

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 286 772	-1 226 772
Standardförbättringar	-3 111 842	-2 981 390
Markinventarier	- 78 097	- 78 097

-4 476 711 -4 286 259

Årets avskrivning byggnader

- 60 000 - 60 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 46 393 - 130 452

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 583 104 -4 476 711

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

- -

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 284 608 2 391 001

Varav

Byggnader	1 997 600	2 057 600
Mark	287 008	287 008
Standardförbättringar	-	46 393

Taxeringsvärden

bostäder

18 387 000 15 113 000

lokaler

938 000 1 285 000

Totalt taxeringsvärde

19 325 000 16 398 000

varav byggnader

14 738 000 13 285 000

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

400 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	200 000	200 000
	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Not 16 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	9 368	–
	<u>9 368</u>	<u>–</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	2 949	4 247
	<u>2 949</u>	<u>4 247</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 301	91
Förutbetalda försäkringspremier	13 848	13 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 245	10 910
Övriga periodiserade kostnader	116	–
	<u>27 510</u>	<u>24 189</u>

12

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen					750 000	100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	300 000	2,10	2014-01-03		
	90 dagar	50 000	1,90	2014-02-03		
	90 dagar	400 000	1,90	2014-03-05		

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		295 280	441 376	- 580 083	21 203
Disposition enl årsstämmobeslut				21 203	- 21 203
Avsättning till underhållsfond			555 600	- 555 600	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 700 862	700 862	
Årets resultat					- 491 196
Vid årets slut		295 280	296 114	- 413 618	- 491 196

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån		3 419 092	2 507 800
Skuld vid årets slut		3 419 092	2 507 800

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2015-07-30		967 680	4 838	962 842
STADSHYPOTEK	3,38%	2013-07-30	982 800		982 800	
STADSHYPOTEK	4,03%	2017-01-30		1 000 000	18 750	981 250
STADSHYPOTEK	4,53%	2014-04-30	1 525 000		50 000	1 475 000
			2 507 800	1 967 680	1 056 388	3 419 092

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 88 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 88 700 kr årligen.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga låneskulder		4 840	-
		4 840	-

h

2013-12-31

2012-12-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 982	13 825
Upplupna räntekostnader	20 311	21 308
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 109	–
Upplupna elkostnader	9 830	25 775
Upplupna värmekostnader	63 893	109 402
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	44 500	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 032	244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 610	136 187
	<u>336 267</u>	<u>358 741</u>

Eslöv 2014-03-25



Niclas Jönsson



Lena Norlund



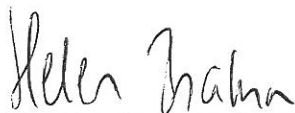
Karl-Fredrik Wasén



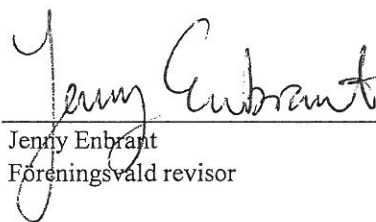
Christoffer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lund 2014-03-25



Helen Isaksson
Ernst & Young
Auktoriserad revisor



Jenny Enbrant
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Eslövshus nr 8, org.nr 742000-2144

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Eslövshus nr 8 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Eslövshus nr 8 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 25 mars 2014

Helen Isaksson
Auktoriserad revisor

Jenny Enbrant
Förtroendevald 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 avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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 skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB Brf Eslövshus Nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Eslövshus Nr 8 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se