
Årsredovisning

RB Brf Hemvärnet
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716439-3469

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 folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om 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 Hemvärnet 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. årsstämman
Patrik Simonsen	Ordförande	Stämman	2015
Dobrinka Baslakovska	Vice ordförande	Stämman	2014
René Nilsson	Sekreterare	Stämman	2015
Cenko Kulevski	Ledamot	Stämman	2014
Monica Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Lena Norlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kent Svensson		Stämman	2014
Maria Ellis		Stämman	2015
Per Svensson		Riksbyggen	

I tur att avgå eller för omval är ledamöterna Dobrinka Baslakovska, Monica Svensson och Cenko Kulevski samt suppleanten Kent Svensson.

Ordinarie revisorer

Ingemar Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borrestad 1 och Lindholmen 1 i Eslövs kommun med därpå uppförda med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Klippanvägen i Eslöv.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	4	21	6

WZ

Total tomtarea: 18 628 kvm
Total bostadsarea: 3 838 kvm

Årets taxeringsvärde 30 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 30 887 000 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 96 tkr och planerat underhåll för 269,5 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 393 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 597,5 tkr (156 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 156 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte av fjärrvärmeväxlare	2011-2012
Plattläggning vid tidigare sandlåda	2012
Byte fasadtegel	2012
Värmeväxlare och ventilation	2013

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar 51 (2013-12-31) *12*

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållåtgärder under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för vatten, sophantering och kabel-tv/internet. Räntekostnaderna har minskat.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 137,2 tkr tack vare högre reparations och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 588	2 529	2 529	2 530	2 540
Årets resultat	317	6	97	386	354
Resultat efter fondförändringar	- 11	69	233	150	206
Balansomslutning	25 203	25 148	25 723	25 798	26 653
Soliditet %	13%	11%	11%	11%	9%
Likviditet %	602%	482%	750%	770%	852%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	672	659	659	659	659
Driftskostnad, kr / kvm	193	169	148	141	138
Ränta, kr / kvm	181	193	202	198	182
Underhållsfond, kr / kvm	479	394	410	446	384
Lån, kr / kvm	5628	5680	5862	5915	6227

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

Arsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 672 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2013 har 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

W

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

Balanserat resultat	1 336 047
Årets resultat före fondförändring	317 127
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-597 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>269 500</u>
Summa överskott	1 325 174

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 325 174

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 578 876	2 528 532
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 445	161
		<u>2 588 321</u>	<u>2 528 693</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 96 045	- 71 412
Planerat underhåll	4	- 269 500	- 594 988
Fastighetsavgift/skatt		- 231 653	- 231 653
Driftkostnader	5	- 740 796	- 646 850
Övriga kostnader	6	- 12 258	- 41 382
Personalkostnader	7	- 77 205	- 80 059
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 237 206	- 230 331
		<u>-1 664 664</u>	<u>-1 896 675</u>
Rörelseresultat		923 657	632 018
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		49 200	60 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	39 330	55 022
Räntekostnader och liknande poster	10	- 695 060	- 741 121
		<u>- 606 530</u>	<u>- 626 099</u>
Resultat efter finansiella poster		317 127	5 919
Årets resultat		317 127	5 919
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 597 500	- 531 500
Ianspråktagande av underhållsfond		269 500	594 988
Resultat efter fondförändring		- 10 873	69 407

WZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	21 919 657	22 149 988
Inventarier, verktyg och installationer	12	61 875	–
		<u>21 981 532</u>	<u>22 149 988</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	600 000	600 000
Summa anläggningstillgångar		<u>22 581 532</u>	<u>22 749 988</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	1 487	1 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 113	62 543
		<u>35 600</u>	<u>64 021</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 150 000	1 800 000
Kassa och bank			
Bankmedel	17	13 483	13 483
Avräkning med Swedbank		422 472	520 583
		<u>435 955</u>	<u>534 066</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 621 555</u>	<u>2 398 087</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 203 087</u>	<u>25 148 075</u>

12

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 400	3 400
Underhållsfond		1 838 969	1 510 969
		<u>1 842 369</u>	<u>1 514 369</u>

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 336 047	1 266 641
Årets resultat		317 127	5 919
Avsättning till underhållsfond		- 597 500	- 531 500
Ianspråktagande av underhållsfond		269 500	594 988
		<u>1 325 174</u>	<u>1 336 047</u>
Summa eget kapital		3 167 543	2 850 416

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	21 600 000	21 800 000

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 857	55 251
Skatteskulder		32 096	29 935
Övriga kortfristiga skulder	20	–	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	333 591	360 473
		<u>435 544</u>	<u>497 659</u>
Summa skulder		22 035 544	22 297 659

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 203 087	25 148 075
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 628 000	39 628 000
Varav eget innehav		13 307 000	13 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LI

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

Intäktredovisning 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 5 254 854 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 anskaff-

W

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	87	2097

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 578 876	2 528 532
	<u>2 578 876</u>	<u>2 528 532</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	53
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	9 436	108
	<u>9 445</u>	<u>161</u>
Not 3 Reparationer		
Bostäder	3 139	–
Vattenskador	13 041	–
Vatten/Avlopp	8 578	12 291
Värme	31 574	3 983
Ventilation	10 144	3 975
Elinstallationer	16 570	2 116
Låssystem	4 324	–
Huskropp	8 675	25 397
Garage och parkeringsplatser	–	23 650
	<u>96 045</u>	<u>71 412</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Bostäder	–	594 988
Värme	215 600	–
Ventilation	53 900	–
	<u>269 500</u>	<u>594 988</u>

W

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	24 000	21 802
Förvaltningsarvode	181 446	178 511
Kabel-TV + IT-kostnader	157 257	105 125
Arvode, yrkesrevisorer	8 825	8 050
Möteskostnader	6 128	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 300	- 4 500
Snö- och halkbekämpning	37 298	49 613
Förbrukningsmateriel	40 467	32 000
Vatten	161 091	144 184
El	27 541	17 973
Sophantering och återvinning	109 043	94 092
	<u>740 796</u>	<u>646 850</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	400	200
Kontorsmateriel	3 480	3 697
Medlems- och föreningsavgifter	1 428	1 360
Köpta tjänster	5 700	36 125
Bankkostnader	1 250	–
	<u>12 258</u>	<u>41 382</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	13 888	17 985
Styrelsearvode	44 400	44 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	133	–
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	1 125	–
Summa	<u>61 046</u>	<u>63 485</u>
Sociala kostnader	16 159	16 574
	<u>77 205</u>	<u>80 059</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	218 112	218 112
Anslutningsavgifter, Telia	12 219	12 219
Bod	6 875	–
	<u>237 206</u>	<u>230 331</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	520	431
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	38 801	54 591
Övriga ränteintäkter	9	–
	<u>39 330</u>	<u>55 022</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	673 281	718 885
Övriga räntekostnader	69	265
Övriga finansiella kostnader	21 710	21 971
	<u>695 060</u>	<u>741 121</u>

✓

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 606 400	20 606 400
Mark	4 833 600	4 833 600
Anslutningsavgifter	97 750	–
	<u>25 537 750</u>	<u>25 440 000</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	–	97 750
	<u>–</u>	<u>97 750</u>
	<u>25 537 750</u>	<u>25 537 750</u>
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 375 543	-3 157 431
Anslutningsavgifter	- 12 219	–
	<u>-3 387 762</u>	<u>-3 157 431</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 218 112	- 218 112
Årets avskrivning anslutningsavgifter		
	- 12 219	- 12 219
	<u>-3 618 093</u>	<u>-3 387 762</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar		
	–	–
	<u>21 919 657</u>	<u>22 149 988</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	17 012 745	17 230 857
Mark	4 833 600	4 833 600
Anslutningsavgifter	73 312	85 531
Taxeringsvärden		
Byggnad	21 707 000	21 707 000
Mark	9 180 000	9 180 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 887 000</u>	<u>30 887 000</u>

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 868	37 868
	<u>37 868</u>	<u>37 868</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	68 750	–
	<u>68 750</u>	<u>–</u>
Utrangeringar		
	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	106 618	37 868
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 37 868	- 37 868
	<u>- 37 868</u>	<u>- 37 868</u>
Årets utrangeringar		
	<u>–</u>	<u>–</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	6 875	–
	<u>6 875</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 44 743	- 37 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 875	–
Varav		
Inventarier och verktyg	61 875	–

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	600 000	600 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	1 487	1 478
	<u>1 487</u>	<u>1 478</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 661	6 488
Förutbetalda försäkringspremier	25 202	24 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	30 805
Övriga förutbetalda kostnader	1 250	–
Övriga periodiserade kostnader	–	1 250
	<u>34 113</u>	<u>62 543</u>

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 150 000	1 800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	800 000	2,15	2014-01-03		
	90 dagar	800 000	1,95	2014-02-03		
	90 dagar	550 000	1,95	2014-03-05		

Not 17 Bankmedel

Bankmedel		13 483	13 483
		13 483	13 483

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 400	1 510 969	1 330 129	5 919
Disposition enl årsstämmbeslut			5 919	- 5 919
Avsättning till underhållsfond		597 500	- 597 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 269 500	269 500	
Årets resultat				317 127
Vid årets slut	3 400	1 838 969	1 008 047	317 127

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån		21 600 000	21 800 000
Skuld vid årets slut		21 600 000	21 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	2,85%	2016-11-25	5 800 000	200 000	5 600 000
SWEDBANK	3,10%	2016-08-25	3 000 000		3 000 000
SWEDBANK	3,14%	2013-12-18	6 500 000		6 500 000
SWEDBANK	3,20%	2014-10-24	6 500 000		6 500 000
			21 800 000	200 000	21 600 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN		-	52 000
		-	52 000

2013-12-31

2012-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	4 775	6 755
Upplupna räntekostnader	92 009	46 175
Upplupna elkostnader	2 754	–
Upplupna vattenavgifter	1 505	–
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	12 719	44 945
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 125
Upplupna styrelsearvoden	15 200	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 869	59 704
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 260	173 269
	<u>333 591</u>	<u>360 473</u>

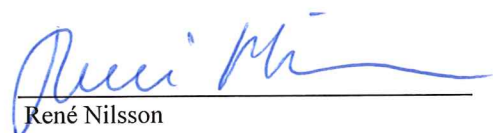
Eslöv 2014- 03-04



Patrik Simonsen




Dobrinka Baslakovska



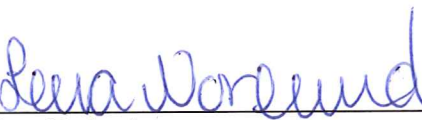
René Nilsson



Cenko Kulevski



Monica Svensson



Lena Norlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lund 2014- 03-04


Helen Isaksson
Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Ingemar Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hemvärnet, org.nr 716439-3469

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Hemvärnet 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 revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 Hemvärnet 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 revisionsbedömning i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Lund den 4 mars 2014



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Ingemar Andersson
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 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-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.

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

RB Brf Hemvärnet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Hemvärnet 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