
Årsredovisning

**RB BRF ÅGESTA
BROVÄG
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 716420-4336**

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, 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 § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ÅGESTA
BROVÄG får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Peter Heljesten	Ordförande	Stämman
Andreas Ekman	Vice ordförande	Stämman
Maria Karlsson	Sekreterare	Stämman
Annika Öijer	Ledamot	Stämman
Mikael Ljung	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Håkan Söderström		Stämman
Renata Jansson, avgång 2014-08-29		Stämman
Thony Belzing		Stämman
Erik Evers		Stämman
Erik Hickman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Andreas Ekman och Annika Öijer samt suppleanterna Håkan Söderström och Renata Jansson

Ordinarie revisorer

Lina Löfvberg	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingemar Eklund		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB		Stämman

Valberedning

Anne Routsalainen (sammankallande)		Stämman
Jenny Sundberg		Stämman
Elisabeth Nyström		Stämman

Studieorganisatör

Annika Öijer	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------	-------------------	-----------

Miljöansvarig

Renata Jansson		Styrelsen
----------------	--	-----------

Brandskyddsansvarig

Erik Evers		Styrelsen
------------	--	-----------

Firmateckning

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

A

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bullandö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Larsbodavägen 110 och Ågesta Broväg 32-36, 40-44 i Farsta.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-04-01 med en årlig avgäld på 778 400 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	28	37	26	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	-	60

Total tomtarea:	8 615 kvm
Total bostadsarea:	7 399 kvm
Total lokalarea:	86 kvm

Årets taxeringsvärde	128 918 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	128 918 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

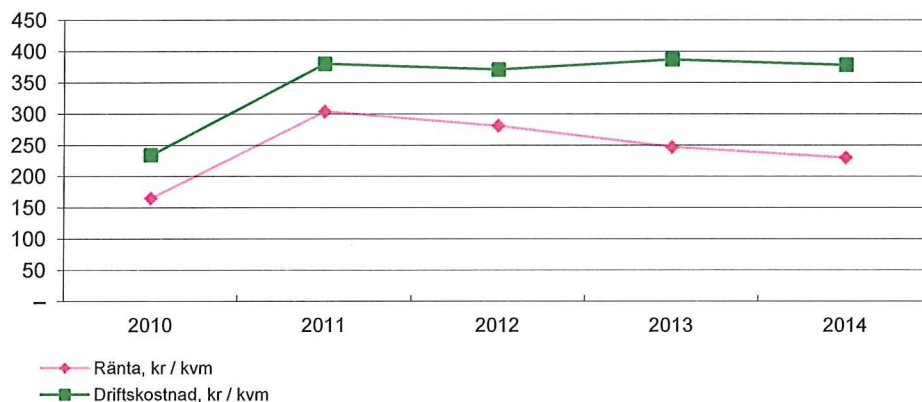
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 januari 2014. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

A

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 762	5 700	5 632	5 485	3 292
Årets resultat	794	416	403	57	88
Resultat efter fondförändringar	671	355	342	- 4	-
Balansomslutning	239 376	239 018	239 007	238 651	237 962
Soliditet %	78%	78%	78%	78%	78%
Likviditet %	226%	204%	136%	101%	102%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,25%	0,11%	0,32%	0,83%	8,45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	716	710	704	693	427
Driftskostnad, kr / kvm	378	387	371	380	234
Ränta, kr / kvm	230	247	281	304	165
Underhållsfond, kr / kvm	53	36	28	20	12
Lån, kr / kvm	6 814	6 889	6 897	6 839	6 856

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 + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från 1 januari 2015.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Detta motsvarar en omsättning av 9,5% av föreningens lägenheter. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem/Bredbandsbolaget	Kabeltv/Bredband
Fortum/Jämtkraft	El
Fortum	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Sthlm Vatten och Avfall/	Sophämtning
Ragn Sells	

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	692 773
Årets resultat före fondförändring	794 089
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>42 000</u>
Summa överskott	1 363 862

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 363 862

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 767 315	5 698 586
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 152	- 6 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 460	7 450
		<u>5 761 623</u>	<u>5 699 686</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 99 279	- 172 113
Planerat underhåll	5	- 42 000	-
Fastighetsavgift/skatt		- 9 180	- 9 180
Driftkostnader	6	-2 829 079	-2 893 782
Övriga kostnader	7	- 33 937	- 43 869
Personalkostnader	8	- 93 262	- 81 266
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 164 540	- 255 254
		<u>-3 271 277</u>	<u>-3 455 464</u>
Rörelseresultat		2 490 346	2 244 222
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 370	3 895
Ränteintäkter och liknande poster	10	19 071	14 613
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 719 698	-1 846 623
		<u>-1 696 257</u>	<u>-1 828 115</u>
Resultat efter finansiella poster		794 089	416 108
Årets resultat		794 089	416 108
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 165 000	- 61 000
Ianspråktagande av underhållsfond		42 000	-
Resultat efter fondförändring		671 089	355 108

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	236 597 023	236 761 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		236 644 523	236 809 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 916	104 294
Övriga fordringar	14	10 152	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	366 182	364 603
		<u>379 250</u>	<u>468 994</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 900	5 000
Avräkning med Swedbank		1 150 508	734 899
		<u>1 152 408</u>	<u>739 899</u>
Summa omsättningstillgångar		2 731 658	2 208 893
SUMMA TILLGÅNGAR		239 376 181	239 017 956

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		185 462 000	185 462 000
Underhållsfond		393 500	270 500
		<u>185 855 500</u>	<u>185 732 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		692 773	337 666
Årets resultat		794 089	416 108
Avsättning till underhållsfond		- 165 000	- 61 000
Ianspråktagande av underhållsfond		42 000	-
		<u>1 363 862</u>	<u>692 773</u>
Summa eget kapital		187 219 362	186 425 273
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	50 945 761	51 508 870
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	60 425	57 144
Leverantörsskulder		289 706	254 986
Skatteskulder		18 360	18 680
Övriga kortfristiga skulder	19	4 554	60 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	838 013	692 320
		<u>1 211 058</u>	<u>1 083 813</u>
Summa skulder		52 156 819	52 592 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 376 181	239 017 956
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		51 675 000	51 675 000
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.

"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 underhållsplänen.

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 inneha- vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv*	101	2111
Motorvärmarruttag	Rak	20	2031

*Progressiv avskrivning på byggnad är ej längre tillåten fr.o.m nästa räkenskapsår. Avskrivningsplanen görs därmed om till rak med en längd på 120 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 294 329	5 255 178
Hyror, lokaler	163 386	134 608
Hyror, p-platser	309 600	308 800
	<u>5 767 315</u>	<u>5 698 586</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 525	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 627	- 6 350
	<u>- 14 152</u>	<u>- 6 350</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Intäkter från övernattningsrum	8 100	7 450
Inkassointäkter	360	-
	<u>8 460</u>	<u>7 450</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	-	46 586
Vattenskador	-	2 563
Tvättstugor	6 337	5 196
Gemensamma utrymmen	866	-
Installationer	12 499	-
Vatten/Avlopp	5 659	-
Värme	15 081	-
Ventilation	14 128	7 508
Elinstallationer	-	8 090
Hissar	-	875
Låssystem	30 343	38 199
Övriga installationer	-	27 161
Huskropp	9 092	14 547
Gårdar och grönanläggningar	-	13 790
Vandalisering	5 274	7 598
	<u>99 279</u>	<u>172 113</u>

Not 5 Planerat underhåll

Gårdar och grönanläggningar, <i>grillbygge</i>	42 000	-
	<u>42 000</u>	-

2014-08-31 2013-08-31

Not 6 Driftkostnader

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2018-04-01)	778 360	776 950
Företagsförsäkring	81 561	62 172
Förvaltningsarvode	334 399	327 758
Kabel-TV	75 306	74 994
IT-kostnader	5 539	5 539
Inkassokostnader	1 800	–
Revisionsarvode, externt	24 750	29 444
Möteskostnader	639	–
Övriga förvaltningskostnader	2 180	3 780
Fastighetskötsel	149 164	146 466
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 10 600
Städ	196 929	121 020
Obligatoriska besiktningar	7 805	6 150
Snö- och halkbekämpning	68 398	164 478
Förbrukningsmateriel	39 117	12 264
Vatten	83 762	111 966
El	153 563	165 590
Uppvärmning	739 203	807 330
Soppantering och återvinning	96 603	88 481
	<u>2 829 079</u>	<u>2 893 782</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	750	750
Kreditupplysningar	3 600	5 000
Kontorsmateriel	6 024	5 469
Telefon och porto	9 780	4 740
Medlems- och föreningsavgifter	4 750	4 750
Köpta tjänster	–	13 000
Konsultarvoden	8 713	8 590
Bankkostnader	320	1 570
	<u>33 937</u>	<u>43 869</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	62 175	53 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 800	2 200
Arvode vicevärd	1 200	1 200
Föreningsvald revisor	3 400	3 300
Utbildning, förtroendevalda	6 800	4 400
Summa	<u>75 375</u>	<u>64 150</u>
Sociala kostnader	17 887	17 116
	<u>93 262</u>	<u>81 266</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	144 315	140 014
Motorvärmarruttag	20 225	20 225
Brandskåp	–	5 708
Styrelserum	–	71 979
Soppantering	–	17 328
	<u>164 540</u>	<u>255 254</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	825	803
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	18 227	12 094
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	19	–
Övriga ränteintäkter	–	1 716
	<u>19 071</u>	<u>14 613</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 719 654	1 846 623
Övriga finansiella kostnader	44	–
	<u>1 719 698</u>	<u>1 846 623</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	236 798 000	236 798 000
Motorvärmarruttag	404 500	404 500
Summa anskaffningsvärden	<u>237 202 500</u>	<u>237 202 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 400 487	- 260 473
Motorvärmarruttag	- 40 450	- 20 225
	<u>- 440 937</u>	<u>- 280 698</u>
Årets avskrivning byggnader	- 144 315	- 140 014
Årets avskrivning motorvärmarruttag	- 20 225	- 20 225
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 605 477</u>	<u>- 440 937</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	236 597 023	236 761 563
Varav		
Byggnader	236 253 198	236 397 513
Motorvärmarruttag	343 825	364 050
Taxeringsvärden		
bostäder	128 000 000	128 000 000
lokaler	918 000	918 000
Totalt taxeringsvärde	<u>128 918 000</u>	<u>128 918 000</u>
varav byggnader	97 803 000	97 803 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

95 kapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	47 500	47 500
	<u>47 500</u>	<u>47 500</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	10 152	97
	<u>10 152</u>	<u>97</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	253	944
Förutbetalda försäkringspremier	53 933	43 037
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 340	51 637
Förutbetald renhållning	3 927	3 262
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 277	6 270
Förutbetald tomträttsavgäld	259 453	259 453
	<u>366 182</u>	<u>364 603</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	0,95	2014-09-24

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	185 462 000	270 500	276 666	416 108
Disposition enl årsstämmobeslut			416 108	- 416 108
Avsättning till underhållsfond		165 000	- 165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 42 000	42 000	
Årets resultat				<u>794 089</u>
Vid årets slut	185 462 000	393 500	569 773	794 089

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	51 006 186	51 566 014
Avgår nästa års amortering	- 60 425	- 57 144
Skuld vid årets slut	<u>50 945 761</u>	<u>51 508 870</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,45%	2017-01-18	17 058 631		518 914	16 539 717
NORDEA HYPOTEK AB	2,75%	2016-01-20	17 058 631		18 914	17 039 717
SBAB	3,36%	2015-03-04	17 062 752		14 000	17 048 752
SBAB	3,36%	2015-03-04	386 000		8 000	378 000
			51 566 014		559 828	51 006 186

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 425 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

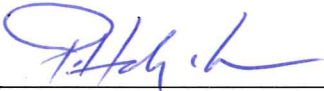
Momsskuld	4 554	60 683
	<u>4 554</u>	<u>60 683</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	24 099	19 150
Upplupna räntekostnader	167 245	48 872
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 452
Upplupna elkostnader	19 903	20 477
Upplupna vattenavgifter	22 264	25 627
Upplupna värmekostnader	43 101	41 800
Upplupna revisionsarvoden	25 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	76 700	60 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 251	443 992
	<u>838 013</u>	<u>692 320</u>

Stockholm 2014- 11-06



Peter Heljesten



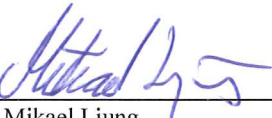
Andreas Ekman



Maria Karlsson



Annika Öjjer



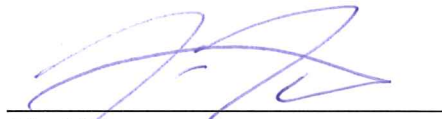
Mikael Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014- 11-30

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lina Lövberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ågesta Broväg,
org.nr 716420-4336

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ågesta Broväg för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att 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 2014-08-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 november 2014

Engzells Revisionsbyrå AB

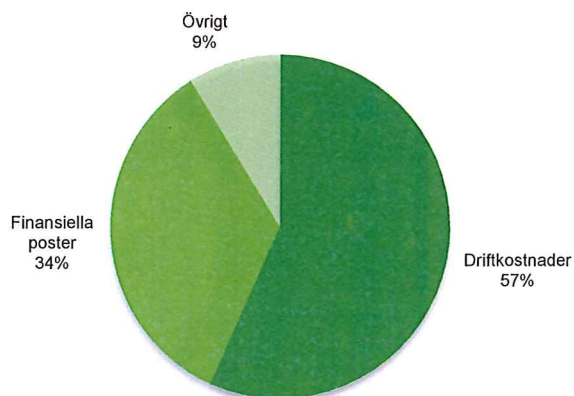


Per Engzell
Auktoriserad revisor

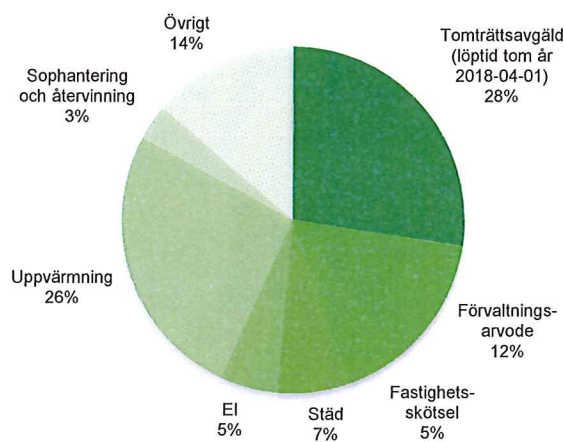
Lina Löfberg
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	99 279	172 113
Planerat underhåll	42 000	0
Fastighetsavgift/skatt	9 180	9 180
Driftkostnader	2 829 079	2 893 782
Övriga kostnader	33 937	43 869
Personalkostnader	93 262	81 266
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 540	255 254
Finansiella poster	1 719 698	1 846 623
Summa kostnader	4 990 975	5 302 087



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2018-04-01)	778 360	776 950
Företagsförsäkring	81 561	62 172
Förvaltningsarvode	334 399	327 758
Kabel-TV	75 306	74 994
IT-kostnader	5 539	5 539
Inkassokostnader	1 800	0
Revisionsarvode, externt	24 750	29 444
Möteskostnader	639	0
Övriga förvaltningskostnader	2 180	3 780
Fastighetsskötsel	149 164	146 466
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 10 600
Städ	196 929	121 020
Obligatoriska besiktningar	7 805	6 150
Snö- och halkbekämpning	68 398	164 478
Förbrukningsmateriel	39 117	12 264
Vatten	83 762	111 966
El	153 563	165 590
Uppvärmning	739 203	807 330
Sophantering och återvinning	96 603	88 481
Summa driftkostnader	2 829 079	2 893 782



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

7399

7399

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2018-04-01)	105	105
Företagsförsäkring	11	8
Förvaltningsarvode	45	44
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	3	4
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	20	20
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	27	16
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	9	22
Förbrukningsmateriel	5	2
Vatten	11	15
El	21	22
Uppvärmning	100	109
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	382	391

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. 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 av 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 ÅGESTA BROVÄG

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF ÅGESTA BROVÄG 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

