
Årsredovisning

RB Brf Fruktskålen
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716420-1340

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 § 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 1 & 2

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Fruktskålen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Marie Barth-Kron	Ordförande, t.o.m 2013-09-18	Stämman	Avflyttad
Jan Landstedt	Vice ordförande	Stämman	2014
Leena Fitzgibbon	Sekreterare	Stämman	2013
Ed Lindgren	Ledamot, ordförande f.r.o.m 2013-09-18	Stämman	2014
Maria Wiren	Ledamot	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Leif Jehander		Stämman	2013
Maria Backström Bergqvist		Stämman	2013
Elin Fjelde		Riksbyggen	-

I tur att avgå är ledamöterna Marie Barth-Kron och Leena Fitzgibbon samt suppleanterna Leif Jehander och Maria Backström Bergqvist.

Ordinarie revisorer

Mats Viklund	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Tord Jonsson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Annelie Jansson	Sammanställande	Stämman	
Helene Lindqvist		Stämman	Avflyttad

Studieorganisatör

Leena Fitzgibbon	Studieorganisatör	Styrelsen
------------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekrummet 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010-2011. Fastighetens adress är Melongatan 18-26, 28 A-B.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	26	29	10

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
38	26

Total tomtarea: 5 320 kvm

Total bostadsarea: 4 693 kvm

Årets taxeringsvärde 83 091 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 914 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 34 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 253 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 25 tkr (5,39 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 96 tkr.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Källsortering har införts med åtta sorteringsalternativ. Likaså används energieffektiva lågenergilampor med vilka föreningen gör energibesparingar.

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 27 november 2012 samt en extrastämma den 18 september 2013 då en ny ordförande, Ed Lindgren, valdes. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Fruktskålens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Tidigare byggande styrelsen har tecknat ett sk hyresgarantiavtal (blockuthyrningsavtal) med Riksbyggen. Föreningen garanterar 100% uthyrningsgrad och Riksbyggen hyr garaget och betalar hyrorna till föreningen, uppstår vakanser betalas det av föreningen. Riksbyggen kan som extern hyresgäst dra av produktionsmomsen för garagen och det kommer föreningen till del genom en lägre totalkostnad för fastigheterna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 758	3 106
Årets resultat	108	14
Resultat efter fondförändringar	12	- 82
Balansomslutning	174 698	174 711
Soliditet %	72%	72%
Likviditet %	128%	104%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	663	421
Driftskostnad, kr / kvm	445	391
Ränta, kr / kvm	295	226
Underhållsfond, kr / kvm	42	21
Lån, kr / kvm	10 152	10 152

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 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifter enligt ekonomisk plan utgör 663 kronor per kvadratmeter och år. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2013-07-01. Höjningarna är enligt ekonomisk plan. Årsavgifterna uppgår till 676 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Telia Sonera AB	Kabeltv/bredband/telefoni
Ragnsells	Sorteringsavtal
Tak och bygg	Taksiktning

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsläggningarna GA1 och GA2 tillsammans med Rb brf Sydfrukten. Gemensamhetsanläggningen GA 1 omfattar garage och gemensamhetsanläggningen GA2 omfattar väg och aktivitetslokal. Föreningens andel är 73,08 procent i GA 1 och 53,57% i GA 2.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har nu avverkat sitt andra år. Detta är det första år som styrelsen består av enbart boenden/medlemmar i föreningen förutom förvaltaren som är från Riksbyggen.

Styrelsen har jobbat med att se till att alla punkter i byggnadsavtalet är uppfyllda och att felaktigheter påtalade i besiktningsprotokoll är åtgärdade. Styrelsen har även haft genomgångar med förvaltningen om avtalen mellan föreningen och Riksbyggen.

Vi har under året ansökt, och sedermera även erhållit, byggnadslov för att den som vill skall kunna utföra inglasning av sin balkong. Garageporten har under året försetts med fjärrstyrning för öppning av porten.

Styrelsen har under året haft lokalen bemannad ett antal kvällar för att boende ska kunna komma dit och föra en dialog med styrelsen.

Styrelsen har under året, genom boendeinformation, hållit medlemmar informerade om det löpande arbetet. Styrelsen ser detta som en viktig del i medlemmarnas inflytande och delaktighet.

Den 25 maj anordnade styrelsen tillsammans med styrelsen i Brf Sydfrukten en Aktivitetsdag då vi hade container på plats för att medlemmarna skulle kunna kasta grovsopor. Under dagen städade vi även våra gemensamma trädgård- och gårdsytor. Det hela avslutades med en uppskattad tipspromenad.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-82 258
Årets resultat före fondförändring	108 142
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	<u>-70 115</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>-70 115</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 519 773	2 379 977
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 104 182	- 30 963
Elavgifter		213 409	78 112
Övriga förvaltningsintäkter	3	128 833	679 012
		<u>3 757 832</u>	<u>3 106 137</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 34 167	- 69 055
Fastighetsavgift/skatt		- 22 910	- 4 785
Driftkostnader	5	-2 089 436	-1 837 118
Övriga kostnader	6	- 13 879	- 4 026
Personalkostnader	7	- 59 134	- 65 578
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 55 665	- 53 065
		<u>-2 275 191</u>	<u>-2 033 626</u>
Rörelseresultat		1 482 642	1 072 511
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 075	3 750
Ränteutgifter och liknande poster	9	7 364	659
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 384 938	-1 062 878
		<u>-1 374 499</u>	<u>-1 058 469</u>
Resultat efter finansiella poster		108 142	14 042
Årets resultat		108 142	14 042
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 300
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		12 142	- 82 258

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	173 776 270	173 831 935
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	37 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		173 813 770	173 869 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88 160	90 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 664	67 385
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	200 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		476 765	678 638
		481 765	683 638
Summa omsättningstillgångar		884 589	841 082
SUMMA TILLGÅNGAR		174 698 359	174 710 517

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		126 240 000	126 240 000
Underhållsfond		194 800	98 800
		<u>126 434 800</u>	<u>126 338 800</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 82 258	0
Årets resultat		108 142	14 042
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 300
		<u>- 70 115</u>	<u>- 82 258</u>
Summa eget kapital		126 364 685	126 256 542
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	47 645 001	47 645 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 745	378 670
Skatteskulder		27 238	9 570
Övriga kortfristiga skulder	17	12 979	19 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	586 712	401 580
		<u>688 674</u>	<u>808 974</u>
Summa skulder		48 333 675	48 453 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 698 359	174 710 517
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		50 000 000	50 000 000
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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2111

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 111 344	1 974 421
Hyror, garage	298 909	295 632
Hyror, p-platser	109 520	109 923
	<u>3 519 773</u>	<u>2 379 977</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 95 206	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 977	- 30 963
	<u>- 104 182</u>	<u>- 30 963</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	127 613	74 012
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1	0
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	605 000
Inkassointäkter	1 220	0
	<u>128 833</u>	<u>679 012</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	1 220	365
Bostäder	0	8 944
Tvättstugor	8 288	16 668
Gemensamma utrymmen	1 641	0
Vatten/Avlopp	8 661	0
Ventilation	0	8 565
Övriga installationer, lås	7 373	8 931
Huskropp, garageport	6 984	0
Gårdar och grönanläggningar, julgran	0	25 581
	<u>34 167</u>	<u>69 055</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	43 623	40 545
Arvode förvaltning, inkl. RB-ledamot	201 573	157 097
IT-kostnader	194 820	84 330
Juridiska kostnader	800	200
Revisionsarvode, externt	32 718	37 146
Övriga förvaltningskostnader	8 339	14 550
Fastighetskötsel	171 129	121 658
Trädgårdsskötsel	110 467	40 628
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 181
Städ	125 081	134 946
Serviceavtal hiss	34 620	4 743
Övriga utgifter, köpta tjänster, julgran	3 750	0
Snöröjning	147 501	108 890
Förbrukningsmateriel	13 984	28 824
Vatten	76 381	55 208
El	523 021	412 153
Uppvärmning	357 526	527 407
Sophantering	55 104	67 314
Rabatt/ återbäring från Riksbyggen	- 11 000	- 1 700
	<u>2 089 436</u>	<u>1 837 118</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 200	276
Telefon och porto	4 981	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 750	3 750
Bankkostnader	948	0
	<u>13 879</u>	<u>4 026</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	37 400	44 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 800	1 200
Föreningsvald revisor	3 300	4 700
Utbildning, förtroendevalda	4 400	0
Summa	<u>46 900</u>	<u>49 900</u>
Sociala kostnader	12 234	15 678
	<u>59 134</u>	<u>65 578</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	55 665	53 065
	<u>55 665</u>	<u>53 065</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	348	659
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 977	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	39	0
	<u>7 364</u>	<u>659</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 384 938	1 062 878
	<u>1 384 938</u>	<u>1 062 878</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	128 385 000	0
Mark	45 500 000	45 500 000
	<u>173 885 000</u>	<u>45 500 000</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	128 385 000
	<u>0</u>	<u>128 385 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>173 885 000</u>	<u>173 885 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 53 065	0
	<u>- 53 065</u>	<u>0</u>

Årets avskrivning byggnader	- 55 665	- 53 065
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 108 730</u>	<u>- 53 065</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	173 776 270	173 831 935
Varav		
Byggnader	128 276 270	128 331 935
Mark	45 500 000	45 500 000

Taxeringsvärden		
bostäder	80 800 000	86 000 000
lokaler	2 291 000	1 914 000
Totalt taxeringsvärde	<u>83 091 000</u>	<u>87 914 000</u>
varav byggnader	63 291 000	62 914 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

75 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	37 500	37 500
	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	245	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 909	30 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 785	32 785
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	4 281
Övriga förutbetalda kostnader, hisservice	9 450	0
Upplupen återbäring Riksbyggen	11 000	0
Övrigt, el gemensamhetsanläggning	21 275	0
	<u>114 664</u>	<u>67 385</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	200 000	2,10	2013-09-10

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	126 240 000	98 800	- 96 300	14 042
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			14 042	- 14 042
Avsättning till underhållsfond		96 000	- 96 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				108 142
Vid årets slut	126 240 000	194 800	- 178 258	108 142

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	47 645 001	47 645 001
Skuld vid årets slut	47 645 001	47 645 001

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,91%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA, byggnadskreditiv			47 645 001		47 645 001	0
NORDEA HYPOTEK AB	2,58%	2016-03-16		11 945 000		11 945 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,60%	2015-08-19		11 900 000		11 900 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,03%	2013-09-09		11 900 000		11 900 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,05%	2017-08-16		11 900 000		11 900 000
			47 645 001	47 645 000	47 645 001	47 645 000


Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder, Riksbyggen	12 979	12 979
Övriga kortfristiga låneskulder, moms	0	6 175
	12 979	19 154

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	159 223	0
Upplupna elkostnader	38 333	40 281
Upplupna vattenavgifter	5 528	0
Upplupna värmekostnader	19 976	29 260
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 530
Upplupna revisionsarvoden	30 336	19 000
Upplupna styrelsearvoden	62 186	63 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 031	7 031
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 099	238 739
	<u>586 712</u>	<u>401 580</u>


Stockholm 2013- 10-03




 Jan Landstedt



 Leena Fitzgibbon



 Ed Lindgren

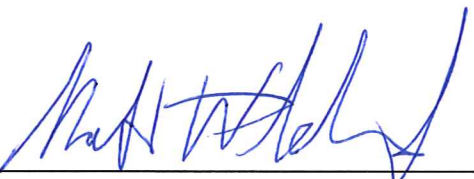


 Maria Wiren

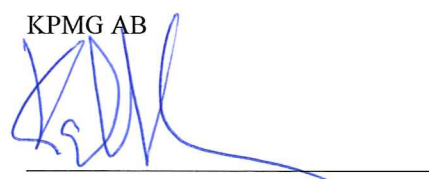


 Leif Jehander (tjg suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 10-09



 Mats Viklund
 Revisor

 KPMG AB


 Katrine Elbra
 Auktoriserad revisor
 Godkänd

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Fruktskålen, org. nr 716420-1340

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Fruktskålen för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Fruktskålens finansiella ställning per den 30 juni 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Fruktskålen för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 oktober 2013

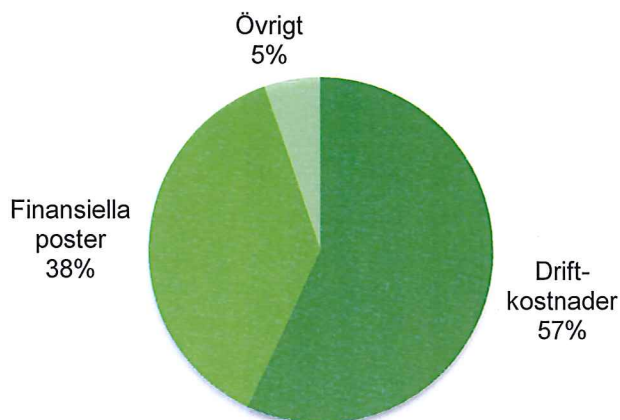
KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Mats Viklund

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	34 167	69 055
Fastighetsavgift/skatt	22 910	4 785
Driftkostnader	2 089 436	1 837 118
Övriga kostnader	13 879	4 026
Personalkostnader	59 134	65 578
Avskrivning av anläggningstillgångar	55 665	53 065
Finansiella poster	1 384 938	1 062 878
Summa kostnader	3 660 129	3 096 504



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	4693	4693
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning, inkl. RB-ledamot	43	33
IT-kostnader	42	18
Revisionsarvode, externt	7	8
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	36	26
Trädgårdsskötsel	24	9
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städ	27	29
Serviceavtal hiss	7	1
Övriga utgifter, köpta tjänster, julgran	1	0
Snöröjning	31	23
Förbrukningsmateriel	3	6
Vatten	16	12
El	111	88
Uppvärmning	76	112
Sophantering	12	14
Summa driftkostnader	445	391

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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

RB BRF FRUKTSKÅLEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF FRUKTSKÅLEN 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