

---

# Årsredovisning

**RB BRF SLOTTSTRON I  
MALMÖ**  
**1/9 2012 - 31/8 2013**  
**Org nr 769618-4212**

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 tecknats 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SLOTTSTRON I  
MALMÖ får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-09-01 - 2013-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Nilsson	Ordförande	Stämman	2013
Björn Dahlström	Sekreterare	Stämman	2014
Kent Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Arezoo O'Connor	Ledamot	Stämman	2014
Magnus Sjöstrand	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Malin Larsson		Stämman	2014
Maria Lindbäck		Stämman	2013
Ricardo Marquina		Stämman	2013
Henrik Hultén		Riksbyggen	

Under året har Arezoo O'Connor lämnat sitt uppdrag.

### Ordinarie revisorer

KPMG Auktoriserad revisor Stämman

### Valberedning

Ingrid Bogren Stämman  
Simon O'Connor Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Grynbodgatan 17-19, Hospitalsgatan 16 A-D och Slottsgatan 24 A-D.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	29	14	4

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser (kallgarage)
23	11

Total tomtarea: 1 860 kvm  
Total bostadsarea: 3 736 kvm

Årets taxeringsvärde 83 683 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 74 800 000 kr



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

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 049 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 105 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

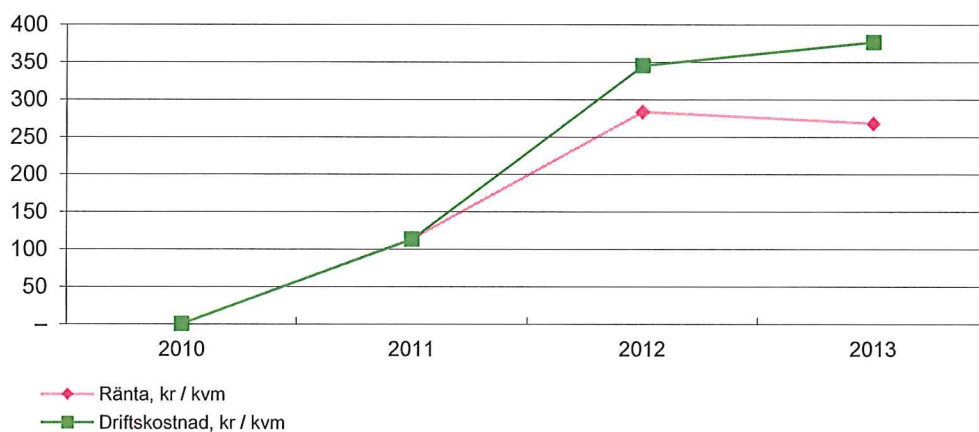
### Allmänt

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 3 december 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	2 654	2 588	926	
Årets resultat	- 86	- 73	29	
Resultat efter fondförändringar	- 191	- 172	29	
Balansomslutning	158 850	158 863	158 507	2 850
Soliditet %	83%	83%	68%	100%
Likviditet %	125%	118%	1%	
Avgifts- och hyresbortfall %	0,79%	0,80%	3,15%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	537	514	170	–
Driftskostnad, kr / kvm	376	345	113	–
Ränta, kr / kvm	268	283	113	–
Underhållsfond, kr / kvm	54	26	–	–
Lån, kr / kvm	6 925	6 925	6 931	–

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

#### **Årsavgifter**

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,5%.

#### **Överlåtelse och övriga föreningsfrågor**

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 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
TeliaSonera AB	Triple Play (kabel-tv, bredband)

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen har del (1/2 delar) i gemensamhetsanläggning med Generalens Hage 49. Anläggningen avser port och passage samt gårdsutrymme.

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-142 540
Årets resultat före fondförändring	-85 754
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-104 763
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-333 057

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-333 057
----------------------------	----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 437 879	2 373 269
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 352	- 19 045
Övriga avgifter	3	192 596	229 165
Övriga förvaltningsintäkter	4	42 613	4 268
		<u>2 653 736</u>	<u>2 587 657</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 37 899	- 43 400
Fastighetsavgift/skatt		- 34 830	0
Driftkostnader	6	-1 406 509	-1 289 154
Övriga kostnader	7	- 51 557	- 65 011
Personalkostnader	8	- 61 365	- 64 507
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 148 126	- 142 772
		<u>-1 740 285</u>	<u>-1 604 844</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>913 451</b>	<b>982 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteutäkter och liknande poster	10	438	1 342
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 000 053	-1 057 824
		<u>- 999 205</u>	<u>-1 055 982</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 85 754</b>	<b>- 73 169</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 85 754</b>	<b>- 73 169</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 104 763	- 98 829
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 190 517</b>	<b>- 171 998</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	157 962 102	158 110 228
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 967 102</b>	<b>158 115 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 775	0
Kundfordringar		8 172	0
Övriga fordringar	14	286 295	383 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 599	48 450
		<b>367 841</b>	<b>431 915</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		10 812	0
Avräkning med Swedbank		504 319	315 529
		<b>515 131</b>	<b>315 529</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>882 972</b>	<b>747 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 850 074</b>	<b>158 862 672</b>



Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		132 400 000	132 400 000
Underhållsfond		203 592	98 829
		<u>132 603 592</u>	<u>132 498 829</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 142 540	29 458
Årets resultat		- 85 754	- 73 169
Avsättning till underhållsfond		- 104 763	- 98 829
		<u>- 333 057</u>	<u>- 142 540</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>132 270 535</b>	<b>132 356 289</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	25 870 339	25 870 339
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		54 483	29 163
Skatteskulder		34 830	0
Övriga kortfristiga skulder	18	256 032	258 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	363 855	348 349
		<u>709 200</u>	<u>636 044</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 579 539</b>	<b>26 506 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 850 074</b>	<b>158 862 672</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 000 000	27 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 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	100	2110

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 005 029	1 920 898
Hyror, antenn	48 850	47 596
Hyror, garage	271 800	266 100
Hyror, p-platser	112 200	112 200
Ers förlorad hyra garage	0	26 475
	<u>2 437 879</u>	<u>2 373 269</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 15 102	- 12 217
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 250	- 6 828
	<u>- 19 352</u>	<u>- 19 045</u>

### Not 3 Övriga avgifter

Varmvattenavgifter	0	64 800
Vattenavgifter	14 642	67 500
Elavgifter	177 954	96 865
	<u>192 596</u>	<u>229 165</u>

### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	0	186
Fakturerade kostnader	16 250	3 438
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	4
Erhållna skadestånd	25 720	0
Inkassointäkter	640	640
	<u>42 613</u>	<u>4 268</u>

### Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	497
Material markytor	2 862	0
Tvättstugor	873	0
Vatten/Avlopp	3 484	0
Hissar	4 844	6 535
Huskropp	24 185	21 862
Gårdar och grönanläggningar	0	12 231
Vandalisering	1 651	2 275
	<u>37 899</u>	<u>43 400</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	22 646	20 670
Arvode förvaltning	390 738	366 212
IT-kostnader	120 000	120 304
Juridiska kostnader	1 225	1 400
Revisionsarvode, externt	375	10 000
Fastighetsskötsel	2 425	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 800	- 4 900
Städ	20 309	1 981
Snöröjning	38 439	15 594
Förbrukningsmateriel	37 310	34 301
Vatten	70 076	67 447
El	289 454	276 817
Uppvärmning	373 520	329 981
Sophantering	45 792	49 347
	<u>1 406 509</u>	<u>1 289 154</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Telefon och porto	1 793	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 025	3 767
Köpta tjänster	36 294	16 112
Bankkostnader	3 189	700
Övriga externa kostnader	8 254	44 432
	<u>51 557</u>	<u>65 011</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 100	44 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 450	4 400
Utbildning, förtroendevalda	1 000	900
Summa	<u>50 550</u>	<u>49 300</u>
Sociala kostnader	10 815	15 207
	<u>61 365</u>	<u>64 507</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	148 126	142 772
	<u>148 126</u>	<u>142 772</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	424	233
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	14	1 109
	<u>438</u>	<u>1 342</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	999 352	1 057 663
Övriga räntekostnader	701	0
Övriga finansiella kostnader	0	161
	<u>1 000 053</u>	<u>1 057 824</u>



2013-08-31 2012-08-31

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	141 884 375	141 884 375
Mark	16 415 625	16 415 625
	<u>158 300 000</u>	<u>158 300 000</u>
Summa anskaffningsvärden	158 300 000	158 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 189 772	- 47 000
	<u>- 189 772</u>	<u>- 47 000</u>
Årets avskrivning byggnader	- 148 126	- 142 772
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 337 898</u>	<u>- 189 772</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 962 102	158 110 228
Taxeringsvärden		
bostäder	80 200 000	74 800 000
lokaler	3 483 000	0
Totalt taxeringsvärde	<u>83 683 000</u>	<u>74 800 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 483 000</i>	<i>58 000 000</i>

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

10 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	49	0
Fordran medlemmar individuell mätning	272 764	383 465
Fordran byggherre garantiåtgärder	9 576	0
Fordran medlem reparationsfaktura	3 906	0
	<u>286 295</u>	<u>383 465</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	7 787	7 073
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 011	30 724
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 000	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	653
Övriga förutbetalda kostnader	686	10 000
Övriga periodiserade kostnader	114	0
	<u>71 599</u>	<u>48 450</u>

Not 16	Eget kapital	2013-08-31		2012-08-31	
		Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		132 400 000	98 829	- 69 371	- 73 169
Disposition enl årsstämmobeslut				- 73 169	73 169
Avsättning till underhållsfond			104 763	- 104 763	
Årets resultat					- 85 754
Vid årets slut		132 400 000	203 592	- 247 303	- 85 754

#### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	25 870 339	25 870 339
Skuld vid årets slut	25 870 339	25 870 339

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,81%	2014-05-15	6 476 000			6 476 000
SBAB	4,31%	2016-03-30	12 948 000			12 948 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,89%	2017-09-25	6 446 339			6 446 339
			<b>25 870 339</b>			<b>25 870 339</b>


#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	19 500	22 000
Övriga kortfristiga låneskulder	236 532	236 532
	256 032	258 532

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

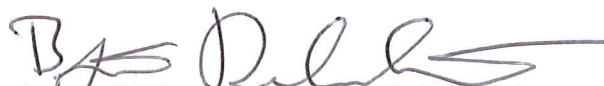
Upplupna löner och sociala avgifter	15 380	15 207
Upplupna räntekostnader	29 497	40 253
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 016
Upplupna elkostnader	23 100	18 696
Upplupna vattenavgifter	6 000	5 633
Upplupna värmekostnader	6 488	2 466
Upplupna kostnader för renhållning	3 251	3 894
Upplupna revisionsarvoden	11 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	48 950	48 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 256	4 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 933	188 784
	363 855	348 349

Malmö 2013-11-08




---

Anders Nilsson



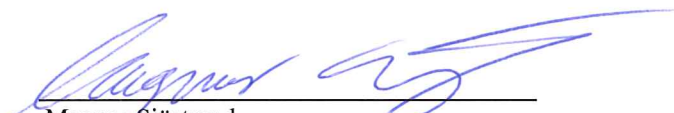
---

Björn Dahlström



---

Kent Larsson



---

Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/11-13



---

KPMG  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsbron, org.nr 769618-4212

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsbron för räkenskapsåret 2012-09-01– 2013-08-31.

#### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Brf Slottsbrons finansiella ställning per den 31 augusti 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 Brf Slottsbron för räkenskapsåret 2012-09-01– 2013-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 19/11 2013

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

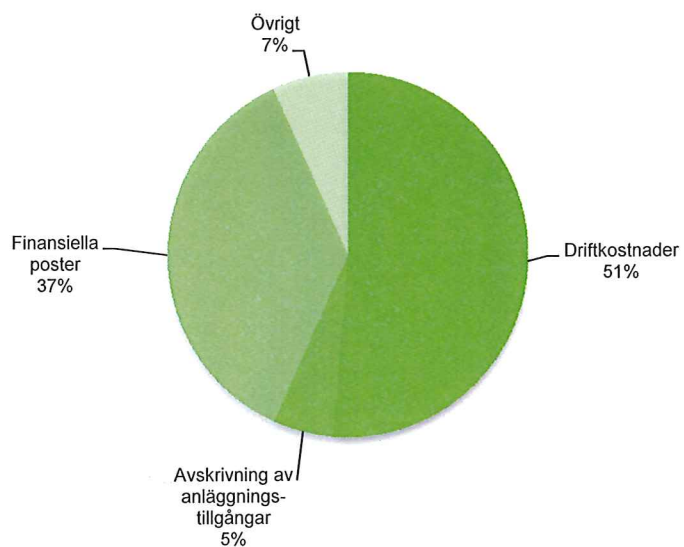
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

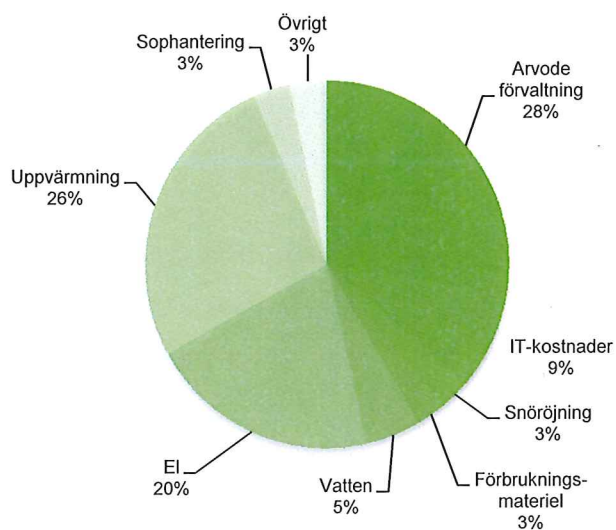
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	37 899	43 400
Fastighetsavgift/skatt	34 830	0
Driftkostnader	1 406 509	1 289 154
Övriga kostnader	51 557	65 011
Personalkostnader	61 365	64 507
Avskrivning av anläggningstillgångar	148 126	142 772
Finansiella poster	1 000 053	1 057 824
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 740 338</b>	<b>2 662 668</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	22 646	20 670
Arvode förvaltning	390 738	366 212
IT-kostnader	120 000	120 304
Juridiska kostnader	1 225	1 400
Revisionsarvode, externt	375	10 000
Fastighetsskötsel	2 425	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 800	- 4 900
Städ	20 309	1 981
Snöröjning	38 439	15 594
Förbrukningsmateriel	37 310	34 301
Vatten	70 076	67 447
El	289 454	276 817
Uppvärmning	373 520	329 981
Sophantering	45 792	49 347
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 406 509</b>	<b>1 289 154</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

3736

3736

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	105	98
IT-kostnader	32	32
Revisionsarvode, externt	0	3
Fastighetsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	5	1
Snöröjning	10	4
Förbrukningsmateriel	10	9
Vatten	19	18
El	77	74
Uppvärmning	100	88
Sophantering	12	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>376</b>	<b>345</b>

---

# RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF SLOTTSTRON I  
MALMÖ i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)