
Årsredovisning

RBF STRÖMSVATTNET
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716444-6796

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 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, 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Underskrifter	13

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF STRÖMSVATTNET
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Anders Lindqvist	Ordförande	Riksbyggen	2014
Åke Martinsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Jan Johansson	Sekreterare	Stämman	2015
Ingemar Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Barbro Svensson		Stämman	2014
Lars Löfberg		Stämman	2015
Jörgen Wollbratt		Riksbyggen	2014

I tur att avgå är ledamöterna Anders Lindqvist, Åke Martinsson och Ingemar Andersson samt suppleanterna Barbro Svensson och Jörgen Wollbratt.

Ordinarie revisorer

Björg Mattsson		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Berit Åsland		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Berit Halvardsen		Stämman
Roger Hedelin		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 16 i Strömstad kommun med därpå uppförda byggnader med 60 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ryttargången i Strömstad.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	8	24	8

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	78

R

Total tomtarea:	32 571 kvm
Total bostadsarea:	5 148 kvm
Total lokalarea:	7 kvm

Årets taxeringsvärde	39 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 600 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uddevalla och Strömstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 729 208 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not fyra till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 861 tkr för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 486 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 926 000 kr. Kommande verksamhetsår planerar föreningen att måla entréfasaden, fyra huskroppar, byta ut två stycken bergvärmepumpar.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel samt av lånefinansiering.

Miljö

Föreningen har elhandelsavtal AktivEl med Luleå Energi, vilket 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.

Bokslutet är upprättat i datamiljö med minimalt användande av papper. Föreningens hushållsavfall källsorteras. Fastighetsförvaltningen sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013. (samt en extra stämma den 15 Januari 2013). Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 87 (2013-12-31)

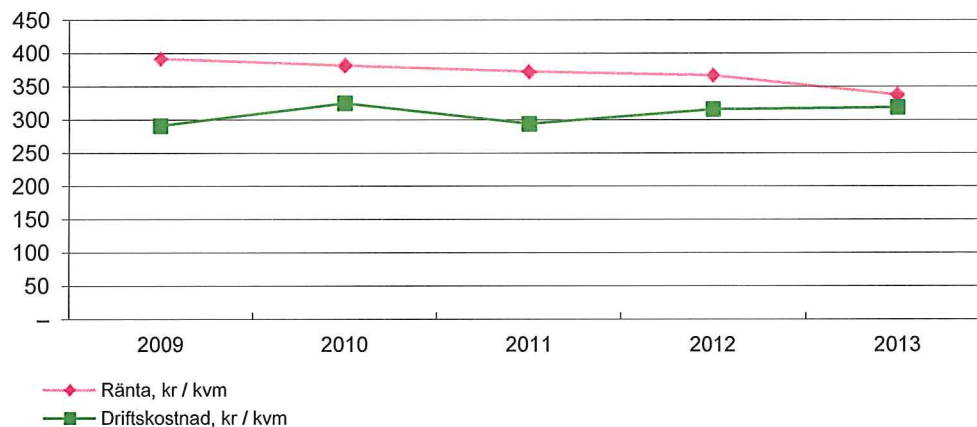
Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 266 273 kr. Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år, detta trots kraftigt ökade snöröjningskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. gjorda amorteringar samt gynnsamt ränteläge vid låneomsättning. *JK*

Årets resultat jämfört med budget har ökat något p.g.a högre budgeterade driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 004	4 927	4 863	4 862	4 792
Årets resultat	463	341	- 29	248	440
Resultat efter fondförändringar	266	80	217	12	71
Balansomslutning	44 254	45 005	45 400	46 391	47 039
Soliditet %	6%	5%	4%	4%	4%
Likviditet %	67%	80%	90%	130%	160%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	910	896	883	883	870
Driftskostnad, kr / kvm	319	316	294	325	291
Ränta, kr / kvm	338	367	373	382	392
Underhållsfond, kr / kvm	472	434	384	432	390
Lån, kr / kvm	7 716	8 115	8 285	8 479	8 673
Vattenförbrukning, kbm	5 997	6 248	6 118	6 283	6 853
El, kwh	438 202	469 625	422 094	486 763	410 383

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår 2014 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 1,5%. Årsavgifterna uppgår per 2013-12-31 i genomsnitt till 910 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). *JK*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Schindlers Hiss	Hissar
Telia	Kabel-tv, bredband och telefoni
Luleå Energi	Elavtal
Securitas	Låsöppning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	29 731
Årets resultat före fondförändring	463 065
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-926 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>729 208</u>
Summa överskott	296 004

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	296 004

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 728 486	4 659 523
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 813	- 4 309
Övriga förvaltningsintäkter	3	281 455	272 190
		<u>5 004 127</u>	<u>4 927 403</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 729 208	- 664 967
Fastighetsavgift/skatt		- 72 600	- 81 900
Driftkostnader	5	-1 643 634	-1 628 046
Personalkostnader	6	- 27 800	- 27 235
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 345 001	- 325 473
		<u>-2 818 243</u>	<u>-2 727 620</u>
Rörelseresultat		2 185 884	2 199 783
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 920	6 000
Ränteintäkter och liknande poster	8	12 221	26 545
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 739 960	-1 891 286
		<u>-1 722 819</u>	<u>-1 858 741</u>
Resultat efter finansiella poster		463 065	341 042
Årets resultat		463 065	341 042
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 926 000	- 926 000
Ianspråktagande av underhållsfond		729 208	664 967
		<u>- 196 792</u>	<u>- 261 033</u>
Resultat efter fondförändring		266 273	80 009

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	43 033 511	43 378 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		43 093 511	43 438 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80	–
Skattefordringar	12	4 653	–
Övriga fordringar	13	79 307	38 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 112	15 084
		<u>99 152</u>	<u>53 114</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	500 000	200 000
Kassa och bank			
Handkassa		8 138	5 000
Bankmedel		35	35
Avräkning med Swedbank		552 746	1 308 315
		<u>560 919</u>	<u>1 313 350</u>
Summa omsättningstillgångar		1 160 071	1 566 464
SUMMA TILLGÅNGAR		44 253 582	45 004 976

11

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 000	6 000
Underhållsfond		2 434 377	2 237 585
		<u>2 440 377</u>	<u>2 243 585</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		29 731	- 50 278
Årets resultat		463 065	341 042
Avsättning till underhållsfond		- 926 000	- 926 000
Ianspråktagande av underhållsfond		729 208	664 967
		<u>296 004</u>	<u>29 731</u>
Summa eget kapital		2 736 381	2 273 316
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	39 775 000	40 775 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		121 820	252 992
Skatteskulder		–	4 647
Övriga kortfristiga skulder	18	–	11 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	620 381	687 367
		<u>1 742 201</u>	<u>1 956 660</u>
Summa skulder		41 517 201	42 731 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 253 582	45 004 976
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		64 372 000	64 372 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 759 549 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. *K*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	50	2048

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 682 994	4 613 731
Hyror, lokaler	2 892	2 892
Hyror, p-platser	42 600	42 900
	<u>4 728 486</u>	<u>4 659 523</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 813	- 4 309
	<u>- 5 813</u>	<u>- 4 309</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	239 732	236 190
Tvättstugeavgifter	36 000	36 000
Uthyrningsrum och bastu	5 483	–
Balkonginglasning	240	–
	<u>281 455</u>	<u>272 190</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration	68 806	–
Bostäder	25 618	28 658
Vattenskador	1 575	–
Tvättstugor	98 811	9 104
Målning	40 917	–
Entréer, trapphus och övriga gemensamma utrymmen	13 856	10 223
Vatten/Avlopp	47 299	12 826
Värme och ventilation	35 792	232 399
Elinstallationer	6 179	6 666
Hissar	43 206	40 802
Låssystem	2 150	–
Tak och fasader	231 036	307 961
Gårdar och grönanläggningar	95 731	16 328
Garage och parkeringsplatser	18 232	–
	<u>729 208</u>	<u>664 967</u>

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring fr 2013-07 inkl bostadsrättstillägg	29 360	25 000
Förvaltningsarvode	449 336	385 356
Kabel-TV	69 880	69 772
Arvode, yrkesrevisor	10 100	9 813
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 10 000
Bevakningskostnader	10 860	10 216
Snö- och halkbekämpning	84 290	30 633
Statuskontroll	-	65 000
Dokumentskåp	-	4 978
Förbrukningsmateriel	2 109	12 349
Vatten	286 206	267 621
El	599 500	660 919
Sophantering och återvinning	75 169	72 660
Övrigt	35 524	23 729
	<u>1 643 634</u>	<u>1 628 046</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	22 300	20 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	1 098
Summa	<u>23 300</u>	<u>21 298</u>
Sociala kostnader	4 500	5 938
	<u>27 800</u>	<u>27 235</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	345 001	325 473
	<u>345 001</u>	<u>325 473</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	515	501
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 480	25 245
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	627
Övriga ränteintäkter	226	172
	<u>12 221</u>	<u>26 545</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 738 480	1 889 057
Övriga finansiella kostnader	1 480	2 229
	<u>1 739 960</u>	<u>1 891 286</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 822 300	44 822 300
Mark	1 867 700	1 867 700
Summa anskaffningsvärden	<u>46 690 000</u>	<u>46 690 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 311 488	-2 986 015
<u>-3 311 488</u>	<u>-2 986 015</u>

Årets avskrivning byggnader

- 345 001	- 325 473
-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-3 656 489</u>	<u>-3 311 488</u>
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>43 033 511</u>	<u>43 378 512</u>
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader

41 165 811	41 510 812
------------	------------

Mark

1 867 700	1 867 700
-----------	-----------

Taxeringsvärden

bostäder

<u>39 200 000</u>	<u>38 600 000</u>
-------------------	-------------------

Totalt taxeringsvärde

<u>39 200 000</u>	<u>38 600 000</u>
-------------------	-------------------

varav byggnader

<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
-------------------	-------------------

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

120 kapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen

60 000	60 000
<u>60 000</u>	<u>60 000</u>

Not 12 Skattefordringar

Skattefordringar

4 653	–
<u>4 653</u>	<u>–</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

38 256	38 030
--------	--------

Fordran Riksbyggen

27 561	–
--------	---

Fordran avseende vattenskada V:a Berget

13 490	–
--------	---

<u>79 307</u>	<u>38 030</u>
---------------	---------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

607	744
-----	-----

Förutbetald kabel-tv-avgift

11 625	11 625
--------	--------

Förutbetald kostnad avtal låsöppning

2 880	2 715
-------	-------

<u>15 112</u>	<u>15 084</u>
---------------	---------------

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

500 000	200 000
---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,90	2014-01-09

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 000	2 237 585	- 311 312	341 043
Disposition enl årsstämmbeslut			341 043	- 341 043
Avsättning till underhållsfond		926 000	- 926 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 729 208	729 208	
Årets resultat				463 065
Vid årets slut	6 000	2 434 377	- 167 061	463 065

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	39 775 000	40 775 000
Fastighetslån, kortfristig del	1 000 000	1 000 000
Skuld vid årets slut	40 775 000	41 775 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,32%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÖRENINGSSPARBANKEN	3,07%	2015-03-06	10 462 500		250 000	10 212 500
SPINTAB	4,65%	2016-12-20	11 556 000			11 556 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,36%	2016-09-26	8 756 500		750 000	8 006 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,43%	2014-12-19	11 000 000			11 000 000
			41 775 000		1 000 000	40 775 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1000 000 kr årligen.

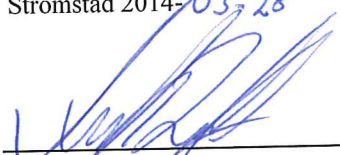
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	11 654
	—	11 654

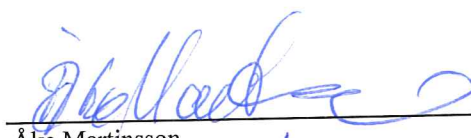
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror	396 329	312 327
Upplupna räntekostnader	126 543	135 543
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 220	133 482
Upplupna elkostnader	58 925	103 015
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 364	—
	620 381	687 367

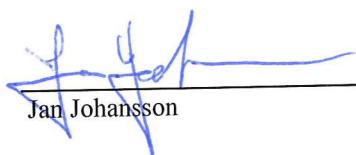
Strömstad 2014-03-28



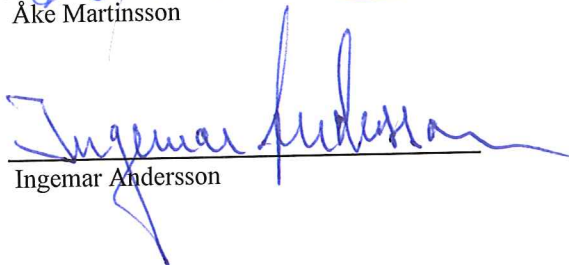
Anders Lindqvist



Åke Martinsson




Jan Johansson




Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Björg Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Strömsvattnet

Org.nr 716444-6796

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Strömsvattnet för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

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 och föreningens stadgar.


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


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

Uttalanden

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

Strömstad den 28 mars 2014


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björg Matsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF STRÖMSVATTNE T

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF STRÖMSVATTNET i samarbete med Riksbyggen

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

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

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