
Årsredovisning

RBF BRASTAD BERGET
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769608-6789



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

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

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Underskrifter	14

mm

Förvaltnings- berättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Laila Hansen	Ordförande	Stämman	2014
Elvira Hardie	Vice ordförande	Stämman	2014
Arne Grönlund	Sekreterare	Stämman	2015
Marianne Sivertsen	Ledamot	Stämman	2014
Anders Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	2014
Styrelsesuppleanter			
Alma Maria Kongle		Stämman	2014
Arnfinn Eduardsen		Stämman	2014
Hanne Dyrkorn		Stämman	2014
Jennie Balksten		Riksbyggen	2014

I tur att avgå är ledamöterna Laila Hansen, Elvira Hardie och Marianne Sivertsen samt suppleanterna A-M Kongle, Arnfinn Eduardsen och Hanne Dyrkom.

Ordinarie revisorer

Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman
--------------	----------------------	---------

Revisorssuppleanter

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
-----------------	----------------------	---------

Valberedning

Heidi Lindberg	Stämman
Roger Solberg	Stämman
Torild Solberg	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuntorp 11:120 i Lysekils kommun med 91 lägenheter (ett antal lägenheter i föreningen är sammanslagna). Byggnaderna är uppförda 1970 till 1973. Fastighetens adress är Sågvägen och består av fyra huskroppar.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
33	39	10	9



Total tomtarea:	15 822 kvm
Total bostadsarea:	5 274 kvm

Årets taxeringsvärde	24 544 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 355 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens kundansvarige är Anders Lindqvist, förvaltare är Anna Hammarstrand, ekonom är Katarina Larsson.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 780 295 kr. De största åtgärderna är byte av entrédörrar, låssystem samt renovering av entréer. Underhållskostnaderna specificeras i not tre till resultaträkningen.

Underhållsplan

Tidigare underhållsplan visar på en årlig avsättning med ca 800 000 kr, ny uppdaterad plan visar ett avsättningsbehov på ca 900 000 kr, 1 000 000 kr har budgeterats. Under vintern 2012/2013 slutfördes radonmätningarna och alla lägenheter är innanför de lagstadgade gränserna för radon.

Miljö

Föreningen har genomfört åtgärder för att minska belastningen på vår miljö. T.ex. använder föreningen Riksbyggen elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Föreningen köper aktiv miljöel från Luleå Energi. Bokslutet är upprättat i datamiljö med minimalt användande av papper. Föreningens hushållsavfall källsorteras. Förvaltning av föreningen sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 juni 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 95 (2013-12-31)
Antalet medlemmar baseras på att några lägenheter har två ägare.

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 146 287 kr.
Driftkostnaderna i föreningen är oförändrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. gjorda amorteringar samt gynnsamt ränteläge vid omsättning av lån.

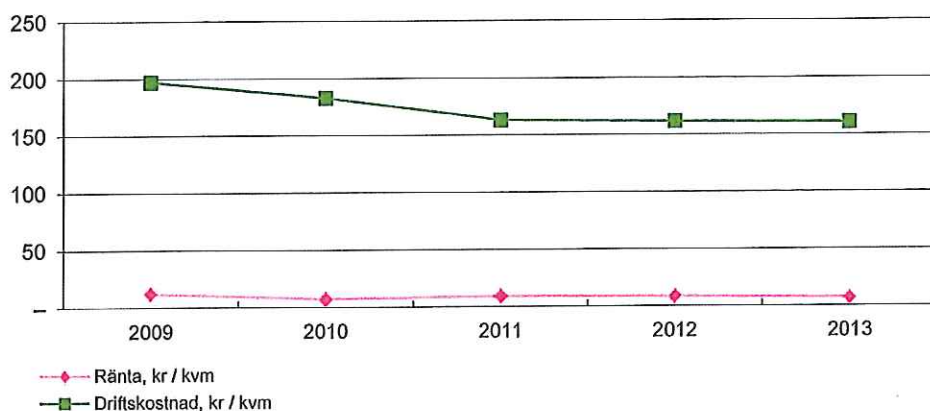
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre driftkostnader än budgeterat bl.a. avseende vatten och sophämtning. Återbetalning av skatt avseende tidigare år har skett med 20 054 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

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	2 472	2 370	2 256	2 138	2 065
Årets resultat	266	590	254	263	12
Resultat efter fondförändringar	146	156	124	39	96
Balansomslutning	21 100	21 108	20 700	20 829	20 270
Soliditet %	84%	82%	81%	79%	80%
Likviditet %	246%	180%	106%	70%	126%
Avgifts- och hyresbortfall %	—	—	—	0,13%	0,25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	434	413	397	376	360
Driftskostnad, kr / kvm	161	162	163	183	197
Ränta, kr / kvm	7	8	9	7	12
Underhållsfond, kr / kvm	220	179	77	52	10
Lån, kr / kvm	527	557	588	617	647
Värmeförbrukning, mwh	155				
Vattenförbrukning, kbm	2 986				
El, kwh	440 564				

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 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 5 %.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 434 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Inergi	Värme och elavläsning
Lysekils Bostäder	Gemensamhetsanläggning
Luleå Energi	Elleverans
Canal Digital / Copy Swede	Kabel-tv
TeliaSonera Sverige AB	Fibernät samt serviceavtal
Rambo	Renhållning
Lysekils Energi	Vatten/avlopp, elnät

m

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	214 897
Disposition föregående år	-100 000
Årets resultat före fondförändring	265 992
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>780 295</u>
Summa överskott	261 183

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>150 000</u>
Att balansera i ny räkning	111 183

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 307 630	2 197 702
Övriga förvaltningsintäkter	2	164 481	172 562
		<u>2 472 111</u>	<u>2 370 264</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 780 295	- 365 953
Fastighetsavgift/skatt		- 73 632	- 81 420
Driftkostnader	4	- 846 821	- 851 941
Övriga kostnader	5	- 69 775	- 57 262
Personalkostnader	6	- 100 931	- 62 476
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 351 680	- 335 470
		<u>-2 223 134</u>	<u>-1 754 522</u>
Rörelseresultat		248 978	615 742
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 731	—
Ränteintäkter och liknande poster	8	30 613	18 775
Räntekostnader och liknande poster	9	- 37 384	- 44 511
		<u>- 3 040</u>	<u>- 25 737</u>
Resultat efter finansiella poster		245 938	590 005
Inkomstskatt		<u>20 054</u>	<u>—</u>
Årets resultat		265 992	590 005
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		780 295	365 953
		<u>- 119 705</u>	<u>- 434 047</u>
Resultat efter fondförändring		146 287	155 958

mm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 970 918	19 322 598
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
		<u>18 970 918</u>	<u>19 322 598</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	45 500	45 500
Summa anläggningstillgångar		<u>19 016 418</u>	<u>19 368 098</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	13	92 007	36 580
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		600	9 269
Kundfordringar	14	545	500
Övriga fordringar	15	150 109	148 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 319	41 497
		<u>209 573</u>	<u>200 124</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 350 000	800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		432 363	702 809
Summa omsättningstillgångar		<u>2 083 942</u>	<u>1 739 513</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 100 360</u>	<u>21 107 610</u>

ML

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		16 210 000	16 210 000
Underhållsfond		1 158 785	939 079
		<u>17 368 785</u>	<u>17 149 079</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		214 897	58 938
Extra avsättning till fond enligt stämmobeslut		- 100 000	—
Årets resultat		265 992	590 005
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		780 295	365 953
		<u>261 183</u>	<u>214 897</u>
Summa eget kapital		17 629 968	17 363 976
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	2 624 974	2 778 616
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	153 642	160 232
Leverantörsskulder		85 782	98 795
Skatteskulder		100 098	162 840
Depositionsavgift		8 550	8 350
Övriga kortfristiga skulder		4 907	39 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	492 439	495 789
		<u>845 418</u>	<u>965 018</u>
Summa skulder		3 470 392	3 743 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 100 360	21 107 610
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 629 000	3 629 000
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 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	50	2054
TV-anläggning	Rak	10	2017
Tak	Rak	30	2038
Radonåtgärder	Rak	20	2030
Miljöhus	Rak	20	2030
Bergvärme	Rak	22	2029
Elmätare	Rak	20	2027
Inventarier	Rak	3	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 286 446	2 177 543
Hyror, lokaler	21 185	20 159
	<u>2 307 630</u>	<u>2 197 702</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Intäkter fast avgift elmätare	135 720	135 720
Inbetalning från medlemmar till träningslokal	2 050	11 400
Övriga intäkter	26 711	25 442
	<u>164 481</u>	<u>172 562</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	—	7 019
Lokaler	—	15 021
Tvättstugor	3 538	19 039
Gemensamma utrymmen	716 281	20 990
Vatten/Avlopp	12 318	3 990
Värme/ventilation	20 969	142 991
Elinstallationer	2 259	25 854
Låssystem	4 204	—
Övriga installationer	188	3 428
Huskropp	19 000	110 854
Gårdar och grönanläggningar	1 538	16 767
	<u>780 295</u>	<u>365 953</u>

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	43 392	37 822
Förvaltningsarvode	340 120	328 660
Kabel-TV	25 135	24 178
Juridiska kostnader	4 151	3 018
Arvode, yrkesrevisorer	11 600	14 962
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 300	—
Sotning	938	—

	2013-12-31	2012-12-31
OVK besiktningar	8 856	—
Avläsning el	16 503	16 047
Snö- och halkbekämpning	43 984	60 519
Förbrukningsmateriel	11 047	12 067
Fordons- och maskinkostnader	638	—
Vatten	92 880	91 741
El	105 317	105 530
Värme (frostsäkring)	128 000	127 000
Övriga kostnader värmeanläggning	—	10 000
Sophantering och återvinning	14 560	20 397
	<u>846 821</u>	<u>851 941</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	7 587	8 188
Telefon, internet och serviceavgift Telia fibernät	18 670	12 130
Bankkostnader	205	—
Övriga externa kostnader	43 313	36 944
	<u>69 775</u>	<u>57 262</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	12 000	10 000
Valberedning	1 200	1 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	81 600	63 505
Summa	<u>94 800</u>	<u>75 105</u>
Sociala kostnader	6 131	- 12 628
	<u>100 931</u>	<u>62 476</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 890	129 680
Avskrivning om- och tillbyggnader	205 790	205 790
	<u>351 680</u>	<u>335 470</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	293	308
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	29 639	17 995
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	417
Övriga ränteintäkter	681	55
	<u>30 613</u>	<u>18 775</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	112 941	129 259
Avgår räntekostnad bergvärme	- 75 557	- 84 749
Övriga räntekostnader	—	1
	<u>37 384</u>	<u>44 511</u>

AM

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 210 000	16 210 000
Standardförbättringar	4 486 484	4 486 484
Summa anskaffningsvärden	20 696 484	20 696 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 583 560	- 453 880
Standardförbättringar	- 790 326	- 584 536
	-1 373 886	-1 038 416
Årets avskrivning byggnader	- 145 890	- 129 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 205 790	- 205 790
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 725 566	-1 373 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 970 918	19 322 598
Varav		
Byggnader	15 480 550	15 626 440
Standardförbättringar	3 490 368	3 696 158
Taxeringsvärden		
bostäder	24 544 000	20 355 000
Totalt taxeringsvärde	24 544 000	20 355 000
varav byggnader	19 600 000	16 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	10 607	10 607
	10 607	10 607
Summa anskaffningsvärden	10 607	10 607
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 10 607	- 10 607
	- 10 607	- 10 607
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 10 607	- 10 607
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen ek förening, 91 st à 500 kr	45 500	45 500
	45 500	45 500

Not 13 Bränslelager

Bränslelager	92 007	36 580
	92 007	36 580

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	545	500
	545	500

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	150 109	148 858
	150 109	148 858

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 365	2 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 023	-
Övriga förutbetalda kostnader	50 931	39 454
	58 319	41 497

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 350 000	800 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	150 000	1,90	2014-01-10
90 dagar	700 000	2,15	2014-01-07
90 dagar	500 000	1,95	2014-03-10

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 210 000	939 079	- 375 109	590 005
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			590 005	- 590 005
Avsättning till underhållsfond		900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 780 295	780 295	
Årets resultat				265 992
Vid årets slut	16 210 000	1 158 785	- 4 809	265 992

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	2 778 616	2 938 848
Avgår nästa års amortering	- 153 642	- 160 232
Skuld vid årets slut	2 624 974	2 778 616

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,82%	2014-01-23	693 600	26 600	667 000
STATENS BOSTADS AB	3,48%	2018-01-12	980 124	56 816	923 308
STATENS BOSTADS AB	4,99%	2014-11-28	980 124	56 816	923 308
SWEDBANK HYPOTEK	2,70%	2013-12-28	285 000	20 000	265 000
			2 938 848	160 232	2 778 616

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 153 642 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.



2013-12-31 2012-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

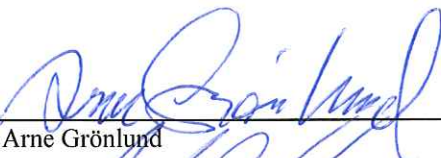
Upplupna räntekostnader	6 817	3 352
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	1 444
Upplupna elkostnader	58 410	67 559
Upplupna vattenavgifter	—	9 592
Upplupna kostnader för kabel-TV	1 942	1 996
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	1 380	—
Upplupna revisionsarvoden	10 712	10 625
Upplupna styrelsearvoden och ersättningar till styrelsen.	85 200	64 600
Upplupna sociala avgifter	7 289	3 645
Upplupen elavläsning	16 503	16 047
Upplupen värmeavläsning	16 503	16 047
Upplupna kostnader snöröjning	43 984	60 519
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 041	5 208
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 658	235 155
	492 439	495 789

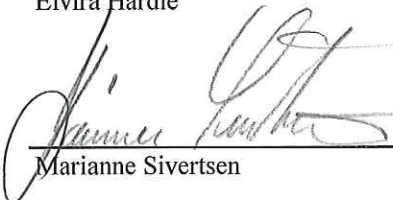
mm

Brastad 2014-05-07


Laila Hansen

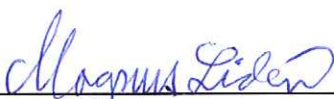

Elvira Hardie


Arne Grönlund


Marianne Sivertsen


Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2014,


Magnus Lidén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brastad Berget

Org.nr 769608-6789

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brastad Berget 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brastad Berget 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Brastad den 28 maj 2014

Magnus Liden
Auktoriserad revisor

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. 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 BRASTAD BERGET

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF BRASTAD BERGET i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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