
Årsredovisning

Riksbyggens Brf Eken i
Vallentuna
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716416-4084

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.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kostnadsfördelning	Bilaga 1
Driftskostnadsfördelning	Bilaga 2
Nyckeltalsanalys	Bilaga 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i
Vallentuna får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Ove Olsson	Ordförande	Stämman
Britt-Marie Andersson	Vice ordförande	Stämman
Lillemor Möller	Sekreterare	Stämman
Torsten Pettersson	Ledamot	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Egon Spaak	Ledamot	Stämman
Peter Johansson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Liisa Nieminen		Stämman
Mikael Mattsson		Stämman
Roger Ekerlin		Stämman
Erik Hickman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ove Olsson, Torsten Pettersson, Egon Spaak samt suppleanten Mikael Mattsson

Ordinarie revisorer

Hans-Göran Edbom	Revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jan Henrik Gladh		Stämman
Ragnar Santesson		Stämman

Valberedning

Britt-Marie Spaak (sammankallande)		Stämman
Eva Pettersson		Stämman

Studieorganisatör

Britt-Marie Andersson	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:63 i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 6 st byggnader med 136 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	34	54	6	26

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
4	68	72

Total tomtarea:	21 613 kvm
Total bostadsarea:	10 509 kvm
Total lokalarea:	572 kvm

Årets taxeringsvärde	114 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 180 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Reparationer och underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 380 tkr och planerat underhåll för 443 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Utförda åtgärder

Beloppet för reparationer består till stor del av kostnaderna för gällande serviceavtal avseende hissar, tvättstugor och ventilation. Jämfört med 2013 är kostnaderna ca 65 tkr lägre vilket bl a beror på lägre kostnader för ventilationservice.

De genomförda underhållsåtgärderna består av följande poster:

- Underhåll av ventilationsanläggningar, 88 675 kr.
- Utbyte av belysningsarmaturer i trapphus, 171 875 kr.
- Ommålning och renovering av 3 st carportbyggnader samt förrådsbyggnad, 108 964 kr.
- Underhållsarbeten på gårdar och planteringar, 49 660 kr.
- Underhåll av utomhusbelysning, 23 965 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter genomfördes den 6 november 2013. Den därefter reviderade underhållsplanen visar ett behov av avsättningar med 445 tkr/år för den kommande tioårsperioden. Styrelsen föreslår dock att avsättning till underhållsfonden för 2013 sker med 930 tkr, eller samma belopp som under de senaste åren.

Drift och miljö

Driftkostnaderna 2013 är i stort sett på oförändrad nivå jämfört med 2012 och ligger något under den fastställda budgeten. Taxehöjningar inom flera olika verksamheter, t ex vatten/avlopp, sophämtning och fjärrvärme har lett till kostnadsökningar. Dessa har delvis kompenseras genom att en mild decembermånad 2013 innebar låga kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Den 1 juli 2013 infördes en ny avfallstaxa i kommunen vilken medförde kraftigt höjda avgifter för hämtning av grovavfall. För att motverka kostnadsökningen beslutade styrelsen då att Brf Ekens grovavfall i fortsättningen endast hämtas varannan vecka vilket hittills visat sig vara tillräckligt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

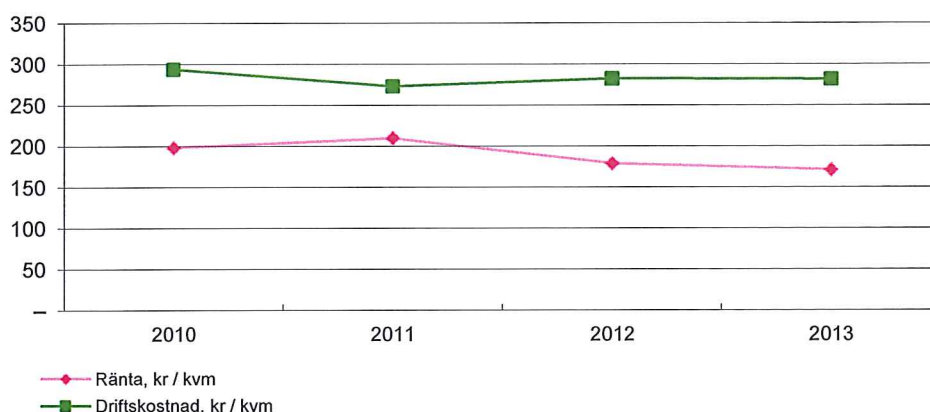
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2013 är något bättre än i den fastställda budgeten. Det beror i första hand på att vissa kostnadsposter blivit lägre än budgeterat. Sammantaget har föreningen en god ekonomi med en fortsatt konsolidering under 2013 även efter den avgiftssänkning som då genomfördes.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 830	9 232	9 231	9 220
Årets resultat	1 137	706	1 262	1 401
Resultat efter fondförändringar	650	908	746	569
Balansomslutning	80 614	82 971	83 087	85 129
Soliditet %	27%	24%	24%	21%
Likviditet %	175%	154%	145%	137%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,37%	0,39%	0,46%	0,58%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	763	803	803	803
Driftskostnad, kr / kvm	282	282	273	294
Ränta, kr / kvm	171	179	210	198
Underhållsfond, kr / kvm	872	829	847	800
Lån, kr / kvm	5 243	5 478	5 622	5 869

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

Föreningens årsavgifter har successivt kunnat sänkas i takt med att ekonomin förbättrats. 2013 sänktes avgifterna för tredje gången med 5 % och styrelsen har vid behandling av 2014 års budget beslutat att denna avgiftsnivå ska behållas tills vidare.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 763 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2013 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra året 7 st). Av överlåtelse har två st skett genom gåva. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har också godkänts två andrahandsupplåtelse.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetskötsel
Kone AB	Hisservice
Miele	Tvättmaskinservice
Miljö- och trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Styrelsen bevakar fortlöpande dessa samt övriga avtal som föreningen tecknat.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsens trädgårdsgrupp har traditionsenligt arrangerat två arbetsdagar, vår och höst, med stor uppslutning från medlemmarna.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 868 942
Årets resultat före fondförändring	1 137 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-930 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	443 139
Summa överskott	<u>6 519 310</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>6 519 310</u>

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	8 764 501	9 185 487
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 32 060	- 36 038
Övriga förvaltningsintäkter	3	97 806	82 169
		<u>8 830 248</u>	<u>9 231 618</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 379 784	- 426 779
Planerat underhåll	5	- 443 139	- 1 131 470
Fastighetsavgift/skatt		- 196 230	- 217 440
Driftkostnader	6	-3 119 601	-3 126 230
Övriga kostnader	7	- 31 674	- 21 807
Personalkostnader	8	- 158 743	- 147 800
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 571 175	-1 571 175
		<u>-5 900 346</u>	<u>-6 642 702</u>
Rörelseresultat		2 929 902	2 588 916
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 870	3 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	97 453	93 515
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 892 996	-1 979 764
		<u>-1 792 673</u>	<u>-1 882 749</u>
Resultat efter finansiella poster		1 137 229	706 167
Årets resultat		1 137 229	706 167
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 930 000	- 930 000
Ianspråktagande av underhållsfond		443 139	1 131 470
Resultat efter fondförändring		650 368	907 637

M. J. J.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	75 732 725	77 261 625
Inventarier, verktyg och installationer	13	42 277	84 552
		<u>75 775 002</u>	<u>77 346 177</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		75 810 002	77 381 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		10 944	–
Övriga fordringar	15	92 556	89 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 504	156 600
		<u>259 004</u>	<u>245 693</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 700 000	3 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		840 041	1 839 209
		<u>845 041</u>	<u>1 844 209</u>
Summa omsättningstillgångar		4 804 045	5 589 902
SUMMA TILLGÅNGAR		80 614 047	82 971 079

Handwritten signature

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 183 004	5 183 004
Underhållsfond		9 667 858	9 180 997
		<u>14 850 862</u>	<u>14 364 001</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 868 942	4 961 305
Årets resultat		1 137 229	706 167
Avsättning till underhållsfond		- 930 000	- 930 000
Ianspråktagande av underhållsfond		443 139	1 131 470
		<u>6 519 310</u>	<u>5 868 942</u>
Summa eget kapital		21 370 172	20 232 943

Långfristiga skulder

Fastighetslån	19	56 500 000	59 100 000
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Fastighetslån, kortfristiga	19	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		234 711	407 649
Skatteskulder		–	7 362
Medlemmarnas reparationsfonder		128 601	132 755
Övriga kortfristiga skulder	20	10 730	574 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	769 833	915 440
		<u>2 743 875</u>	<u>3 638 136</u>
Summa skulder		59 243 875	62 738 136

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		80 614 047	82 971 079
--	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		88 565 000	88 565 000
--	--	------------	------------

Ansvarförbindelser

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

Intäktredovisning 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 58 976 017 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	
Byggnader	Rak	1,50%
Ventilation	Rak	10 år
Bredbandsanslutningar	Rak	10 år
Inventarier	Rak	5-10 år

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	8 020 080	8 442 047
Hyror, lokaler	567 618	566 563
Hyror, p-platser	176 804	176 877
	<u>8 764 501</u>	<u>9 185 487</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 32 060	- 36 038
	<u>- 32 060</u>	<u>- 36 038</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	97 446	81 875
Inkassointäkter	360	-
Övriga rörelseintäkter	-	294
	<u>97 806</u>	<u>82 169</u>

Not 4 Reparationer

Material markytor	-	2 767
Bostäder	-	11 607
Lokaler	-	687
Tvättstugor	70 702	71 906
Vatten/Avlopp	25 777	-
Värme	957	8 324
Ventilation	166 091	192 131
Elinstallationer	695	12 434
Hissar	82 764	85 014
Låssystem	3 433	7 107
Huskropp	4 534	15 659
Gårdar och grönanläggningar	13 518	14 408
Garage och parkeringsplatser	9 225	4 736
Vandalisering	2 088	-
	<u>379 784</u>	<u>426 779</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	–	106 000
Ventilation	88 675	–
Elinstallationer	171 875	31 250
Huskroppar	108 964	256 357
Markarbeten/asfaltering	49 660	737 863
Övrigt	23 965	–
	<u>443 139</u>	<u>1 131 470</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	72 920	61 230
Förvaltningsarvode	240 689	232 011
Kabel-TV	158 894	158 168
IT-kostnader	92 956	92 472
Arvode, yrkesrevisorer	26 500	26 250
Möteskostnader	15 077	11 698
Övriga förvaltningskostnader	16 504	20 735
Fastighetskötsel	199 279	191 996
Trädgårdsskötsel	277 536	279 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 4 300
Städning gemensamma utrymmen	211 302	208 220
Obligatoriska besiktningar	8 346	7 835
Bevakningskostnader	34 128	32 853
Snö- och halkbekämpning	58 469	137 295
Förbrukningsmateriel	11 999	9 807
Vatten	415 342	383 555
El	301 558	292 039
Uppvärmning	848 416	852 467
Sophantering och återvinning	133 286	132 524
	<u>3 119 601</u>	<u>3 126 230</u>

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	430	2 039
Kreditupplysningar	1 575	2 800
Representation	1 341	2 120
Kontorsmateriel	7 540	3 400
Telefon och porto	11 688	3 248
Medlems- och föreningsavgifter	6 800	6 800
Konsultarvoden	2 300	900
Bankkostnader	–	500
	<u>31 674</u>	<u>21 807</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	102 000	101 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	36 396	23 870
Föreningsvald revisor	3 600	2 900
Summa	<u>141 996</u>	<u>128 170</u>
Sociala kostnader	16 747	19 630
	<u>158 743</u>	<u>147 800</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 367 970	1 367 970
Standardförbättringar	160 930	160 930
Installationer	42 275	42 275
	<u>1 571 175</u>	<u>1 571 175</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	559	425
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	821	953
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	96 073	92 137
	<u>97 453</u>	<u>93 515</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 869 636	1 955 364
Övriga finansiella kostnader	23 360	24 400
	<u>1 892 996</u>	<u>1 979 764</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
	<u>96 307 302</u>	<u>96 307 302</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>96 307 302</u>	<u>96 307 302</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-17 930 097	-16 562 127
Standardförbättringar	-1 115 580	- 954 650
	<u>-19 045 677</u>	<u>-17 516 777</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Årets avskrivning standardförbättringar	- 160 930	- 160 930
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-20 574 577</u>	<u>-19 045 677</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>75 732 725</u>	<u>77 261 625</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	71 899 933	73 267 903
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	332 792	493 722

Taxeringsvärden	114 167 000	101 180 000
varav byggnader	84 604 000	74 617 000

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	524 729	524 729
Installationer	418 530	418 530
	<u>943 259</u>	<u>943 259</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 524 729	- 524 729
Installationer	- 333 978	- 291 703
	<u>- 858 707</u>	<u>- 816 432</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	42 275	42 275
	<u>42 275</u>	<u>42 275</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 900 982</u>	<u>- 858 707</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	42 277	84 552
Varav		
Bredbandsanslutningar	42 277	84 552

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 70 st á 500 kr	35 000	35 000
	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	92 556	89 093
	<u>92 556</u>	<u>89 093</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 870	4 002
Förutbetalda försäkringspremier	19 167	15 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 758	39 719
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 734	27 484
Övriga förutbetalda kostnader	69 975	69 975
	<u>155 504</u>	<u>156 600</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 700 000	3 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	1,90	2014-01-15
90 dagar	3 000 000	2,00	2014-03-19

Handwritten signature

2013-12-31 2012-12-31

Not 18	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		–	5 183 004	9 180 997	5 162 775	706 167
Disposition enl årsstämmobeslut					706 167	- 706 167
Avsättning till underhållsfond				930 000	- 930 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 443 139	443 139	
Årets resultat						1 137 229
Vid årets slut		–	5 183 004	9 667 858	5 382 081	1 137 229

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	58 100 000	60 700 000
Avgår nästa års amortering	-1 600 000	-1 600 000
Skuld vid årets slut	56 500 000	59 100 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,19%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,53%	2014-08-15	15 100 000		400 000	14 700 000
SBAB	2,68%	2016-10-12	13 000 000		1 000 000	12 000 000
SBAB	3,12%	2014-12-04	10 800 000		400 000	10 400 000
SBAB	3,40%	2015-08-20	15 400 000		400 000	15 000 000
SBAB	3,40%	2015-08-20	6 400 000		400 000	6 000 000
			60 700 000		2 600 000	58 100 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	5 722	2 910
Avräkning lån, januari betalning	–	572 020
Övriga kortfristiga skulder, reglerad i januari	5 008	–
	10 730	574 930

19 JM

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 417	70 036
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 597	–
Upplupna elkostnader	27 625	29 580
Upplupna värmekostnader	89 734	114 926
Upplupna kostnader för administration	–	7 499
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 750
Upplupna styrelsearvoden	21 188	22 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 411	126 071
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	473 861	515 711
	<u>769 833</u>	<u>915 440</u>

Vallentuna 2014- 03 -18



Ove Olsson



Britt-Marie Andersson



Lillemor Möller



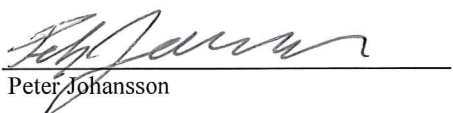
Torsten Pettersson



Urban Krönström

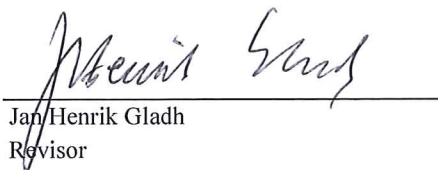


Egon Spaak



Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Jan Henrik Gladh
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna,
org.nr 716416-4084

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna 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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

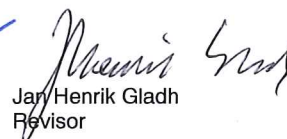
Uttalanden

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

Stockholm den 28 mars 2014



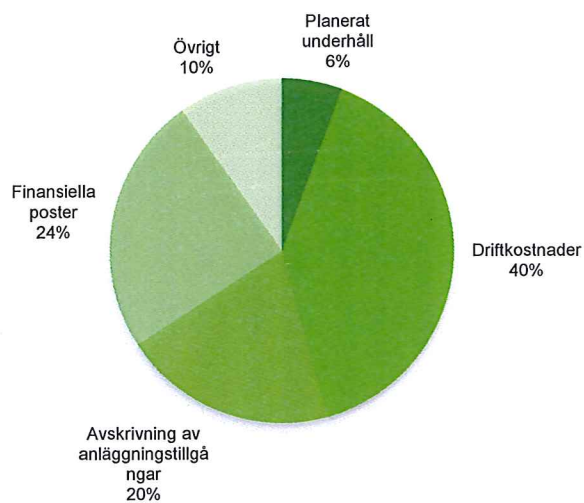
Per Engzell
Auktoriserad revisor



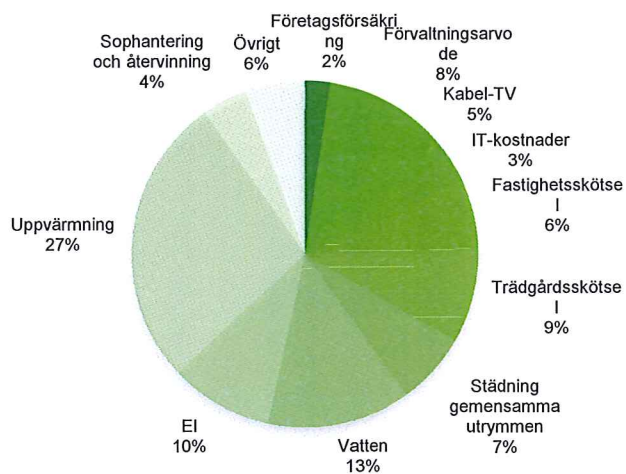
Jan Henrik Gladh
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	379 784	426 779
Planerat underhåll	443 139	1 131 470
Fastighetsavgift/skatt	196 230	217 440
Driftkostnader	3 119 601	3 126 230
Övriga kostnader	31 674	21 807
Personalkostnader	158 743	147 800
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 571 175	1 571 175
Finansiella poster	1 892 996	1 979 764
Summa kostnader	7 793 342	8 622 466



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	72 920	61 230
Förvaltningsarvode	240 689	232 011
Kabel-TV	158 894	158 168
IT-kostnader	92 956	92 472
Arvode, yrkesrevisorer	26 500	26 250
Möteskostnader	15 077	11 698
Övriga förvaltningskostnader	16 504	20 735
Fastighetskötsel	199 279	191 996
Trädgårdsskötsel	277 536	279 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 4 300
Städning gemensamma utrymmen	211 302	208 220
Obligatoriska besiktningar	8 346	7 835
Bevakningskostnader	34 128	32 853
Snö- och halkbekämpning	58 469	137 295
Förbrukningsmateriel	11 999	9 807
Vatten	415 342	383 555
El	301 558	292 039
Uppvärmning	848 416	852 467
Sophantering och återvinning	133 286	132 524
Summa driftkostnader	3 119 601	3 126 230



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):	11080	11080
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	7	6
Förvaltningsarvode	22	21
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	8	8
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetskötsel	18	17
Trädgårdsskötsel	25	25
Städning gemensamma utrymmen	19	19
Obligatoriska besiktningar	1	1
Bevakningskostnader	3	3
Snö- och halkbekämpning	5	12
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	37	35
El	27	26
Uppvärmning	77	77
Sophantering och återvinning	12	12
Summa driftkostnader	282	282

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.

Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna 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
www.brfeken.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet