
Årsredovisning

RB Brf Sollentunahus nr 1
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 714800-2830

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Sollentunahus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Thomas Bogár	Ordförande	Utsedd av Stämman
Anders Israelsson	Vice ordförande	Stämman
Henrik Säteri	Sekreterare	Stämman
Jens Larsson	Ledamot	Stämman
Thomas Larsson	Ledamot	Stämman
Petra Tjernsten	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Erik Ljunggren		Stämman
Kristina Lindgren		Stämman
Lars-Erik Lööv		Stämman
Stefan Sandin		Stämman
Ulf Eric Närsjö		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Thomas Bogár, Henrik Säteri, Jens Larsson och Thomas Larsson samt suppleanterna Lars-Erik Lööv och Ulf Eric Närsjö.

Ordinarie revisorer

Hans Lundén	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant	Revisorssuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman


Valberedning

Nina Gahm Lagerberg (sammankallande)		Stämman
Gunilla Närsjö Fornell		Stämman
Lina Björkqvist		Stämman

Studieorganisatör

Thomas Larsson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Handlyktan 1 samt Handtaget 1, 2 och 3 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 16 byggnader uppförda innehållande 176 lägenheter, två kvartersthus, ett butikshus med 4 lokaler samt garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1975-1976. Fastighetens adress är Skogstorpsvägen i Sollentuna.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	70	78	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	94	74

Total bostadsarea: 12 452 kvm

Total lokalarea: 529 kvm

Årets taxeringsvärde 144 424 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 132 549 000 kr

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

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Flodafors har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning enligt tecknat avtal t.o.m. augusti och fr.o.m. september har Riksbyggen bistått med den tekniska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 468 tkr och planerat underhåll för 441 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 januari 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Sollentunahus nr 1 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 378	8 196	8 109	8 006	7 859
Årets resultat	1 420	- 37	- 319	1 441	10
Resultat efter fondförändringar	61	16	- 208	- 214	- 25
Balansomslutning	29 620	28 349	29 076	30 980	30 565
Soliditet %	41%	37%	37%	35%	31%
Likviditet %	349%	411%	392%	421%	320%

Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 608 kr/kvm/år.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 360 208
Årets resultat före fondförändring	1 420 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	440 699
Summa underskott	<hr/> -2 299 294

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 299 294

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 267 816	8 154 457
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 115	- 47 562
Bränsleavgifter, lokaler		50 130	39 160
Vattenavgifter, lokaler		33 331	36 694
Övriga förvaltningsintäkter	3	31 912	13 426
		<u>8 378 075</u>	<u>8 196 174</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 468 179	- 352 311
Planerat underhåll	5	- 440 699	-2 003 562
Fastighetsavgift/skatt		- 292 363	- 438 791
Driftkostnader	6	-4 307 976	-3 829 496
Övriga kostnader	7	- 134 772	- 147 061
Personalkostnader	8	- 287 145	- 306 821
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 658 680	- 655 104
		<u>-6 589 814</u>	<u>-7 733 146</u>
Rörelseresultat		1 788 261	463 028
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 216	8 800
Ränteintäkter och liknande poster	10	151 044	156 240
Räntekostnader och liknande poster	11	- 526 305	- 665 152
		<u>- 368 045</u>	<u>- 500 112</u>
Resultat efter finansiella poster		1 420 216	- 37 084
Årets resultat		1 420 216	- 37 084
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 800 000	-1 950 000
Ianspråktagande av underhållsfond		440 699	2 003 562
Resultat efter fondförändring		60 915	16 478

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	19 267 665	19 890 589
Pågående byggnation; nya förråd		2 362 068	0
		<u>21 629 733</u>	<u>19 890 589</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		<u>21 717 733</u>	<u>19 978 589</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 150	3 548
Kundfordringar		50	50
Övriga fordringar	13	86 380	41 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	156 477	116 718
		<u>250 057</u>	<u>161 753</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 000 000	7 350 000
Kassa och bank			
Handkassa		15 000	15 000
Avräkning med Swedbank		3 637 565	843 579
		<u>3 652 565</u>	<u>858 579</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 902 622</u>	<u>8 370 332</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 620 355</u>	<u>28 348 921</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 534 000	2 534 000
Underhållsfond		11 764 227	10 404 926
		<u>14 298 227</u>	<u>12 938 926</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 360 208	-2 376 687
Årets resultat		1 420 216	- 37 084
Avsättning till underhållsfond		-1 800 000	-1 950 000
Ianspråktagande av underhållsfond		440 699	2 003 562
		<u>-2 299 294</u>	<u>-2 360 208</u>
Summa eget kapital		11 998 933	10 578 718
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	15 359 305	15 734 466
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	380 117	572 437
Leverantörsskulder		442 902	117 869
Skatteskulder		63 020	65 299
Medlemmarnas reparationsfonder		74 714	81 359
Övriga kortfristiga skulder	18	136 425	131 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 164 938	1 066 837
		<u>2 262 116</u>	<u>2 035 737</u>
Summa skulder		17 621 421	17 770 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 620 355	28 348 921
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 509 000	28 509 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 505 473 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075 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	Avskrivningstakt
Byggnader	Rak	2%
Garage	Rak	30 år
Förråd	Rak	20 år
Torktumlare	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 563 182	7 439 383
Hyror, lokaler	335 110	337 674
Hyror, garage	286 700	282 000
Hyror, p-platser	82 825	95 400
	<u>8 267 816</u>	<u>8 154 457</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 400	- 13 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 250	- 6 083
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 465	- 28 279
	<u>- 5 115</u>	<u>- 47 562</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Hyresintäkt festlokal, nycklar, bokningscylindrar, solariepoletter etc	26 572	0
Inkassointäkter	5 340	5 600
Återföring tillgodo	0	7 826
Försäkringsersättningar	0	0
	<u>31 912</u>	<u>13 426</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	32 758	0
Vattenskador	0	150 830
Tvättstugor	38 790	43 033
Gemensamma utrymmen	3 450	0
Vatten/Avlopp	48 853	41 647
Värme	0	4 362
Ventilation	1 595	9 816
Elinstallationer	276 884	25 886
Låsinstallationer	28 427	8 755
Huskropp	0	2 244
Gårdar och grönanläggningar	37 422	65 738
	<u>468 179</u>	<u>352 311</u>

Not 5 Planerat underhåll

Poolen	0	28 757
Högtrycksspolning av samlingsledningar under fastighet	32 700	0
Värme	0	1 479 763
Ventilation	49 335	360 161
Huskroppar, renovering av vindskivor	156 025	23 043
Gårdar och grönanläggningar, asfaltering	202 639	111 838
	<u>440 699</u>	<u>2 003 562</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	138 082	113 432
Arvode ekonomisk förvaltning	276 319	267 915
Arvode teknisk förvaltning	134 794	0
Kabel-TV	213 319	207 874
IT-kostnader	3 233	2 717
Juridiska kostnader	8 891	9 000
Revisionsarvode, externt	33 000	32 000
Fastighetsskötsel	289 535	335 593
Trädgårdsskötsel	79 261	6 640
Skadedyrsavtal	9 324	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 5 000
Jour	5 310	0
Snöröjning	134 229	95 000
Förbrukningsmateriel/onventarier	79 844	13 822
Vatten	456 509	479 059
El	285 568	281 352
Uppvärmning	1 848 540	1 678 557
Sophantering	316 519	311 535
	<u>4 307 976</u>	<u>3 829 496</u>

Not 7 Övriga kostnader

Poolkostnader	24 161	22 321
Övriga förvaltningskostnader	53 623	22 615
Kreditupplysningar	5 000	3 713
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Konsultarvoden	42 968	89 057
Bankkostnader	220	555
	<u>134 772</u>	<u>147 061</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Städpersonal	60 000	50 000
Styrelsearvode	137 000	156 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	11 000
Gårdsvårdar	21 200	23 000
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Utbildning, förtroendevalda	0	600
Summa	<u>225 000</u>	<u>244 400</u>
Sociala kostnader	62 145	62 421
	<u>287 145</u>	<u>306 821</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	599 111	599 111
Garage	38 625	38 625
Förråd	17 368	17 368
Torktumlare	3 576	0
	<u>658 680</u>	<u>655 104</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 658	1 952
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	148 688	152 617
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	259	1 341
Ränteintäkter skattekonto	439	330
	<u>151 044</u>	<u>156 240</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	520 009	662 943
Övriga finansiella kostnader	6 296	2 209
	<u>526 305</u>	<u>665 152</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 955 539	29 955 539
Mark	462 000	462 000
Garage	1 158 757	1 158 757
Förråd	617 333	617 333
	<u>32 193 629</u>	<u>32 193 629</u>

Årets anskaffningar		
Torktumlare	35 756	0
	<u>35 756</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>32 229 385</u>	<u>32 193 629</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 959 610	-10 360 499
Garage	- 695 254	- 656 629
Förråd	- 648 175	- 630 808
Torktumlare	0	0
	<u>-12 303 040</u>	<u>-11 647 936</u>

Årets avskrivning byggnader	- 599 111	- 599 111
Årets avskrivning garage	- 38 625	- 38 625
Årets avskrivning förråd	- 17 368	- 17 368
Årets avskrivning torktumlare	- 3 576	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-12 961 720</u>	<u>-12 303 040</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>19 267 665</u>	<u>19 890 589</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden		
bostäder	137 000 000	126 000 000
lokaler	7 424 000	6 549 000
Totalt taxeringsvärde	<u>144 424 000</u>	<u>132 549 000</u>
varav byggnader	99 581 000	89 132 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	86 380	3 331
Andra kortfristiga fordringar	0	38 106
	<u>86 380</u>	<u>41 437</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 450	9 293
Förutbetalda försäkringspremier	98 772	67 529
Förutbetalda driftkostnader	10 000	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 306	22 466
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 949	17 430
	<u>156 477</u>	<u>116 718</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 4 000 000 7 350 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-09-05
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-11-05

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 534 000	10 404 926	-2 323 125	- 37 084
Disposition enl årsstämmbeslut			- 37 084	37 084
Avsättning till underhållsfond		1 800 000	-1 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 440 699	440 699	
Årets resultat				<u>1 420 216</u>
Vid årets slut	<u>2 534 000</u>	<u>11 764 227</u>	<u>-3 719 509</u>	<u>1 420 216</u>

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	15 739 422	16 306 903
Avgår nästa års amortering	- 380 117	- 572 437
Skuld vid årets slut	<u>15 359 305</u>	<u>15 734 466</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,25%		2 875 000		0	0
NORDEA HYPOTEK AB	3,34%		4 206 065		0	0
SBAB	2,93%	2014-09-04	0		53 910	2 821 090
SBAB	3,34%	2014-06-04	4 000 000		0	4 000 000
SBAB	3,09%	2016-09-05	0		91 130	4 114 935
SBAB	3,15%	3-månaders	625 838		422 441	203 397
SBAB	3,27%	Rörligt	4 600 000		0	4 600 000
			<u>16 306 903</u>		<u>567 481</u>	<u>15 739 422</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 380 117 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

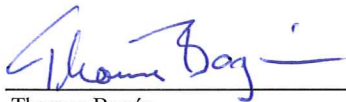
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	131 936	131 936
Skuld sociala avgifter och skatter	4 489	0
	<u>136 425</u>	<u>131 936</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	67 647	46 124
Upplupna räntekostnader	50 502	44 158
Upplupna elkostnader	20 043	20 000
Upplupna vattenavgifter	23 906	40 000
Upplupna värmekostnader	70 280	70 000
Upplupna kostnader för renhållning	33 894	47 280
Upplupna revisionsarvoden	37 050	36 550
Upplupna styrelsearvoden	211 500	140 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 768	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 296	14 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	617 052	607 975
	<u>1 164 938</u>	<u>1 066 837</u>

Sollentuna 2013-12-17



Thomas Bogár



Anders Israelsson



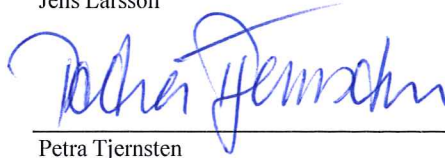
Henrik Säteri



Jens Larsson



Thomas Larsson



Petra Tjernsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2013
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Hans Lundén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1, org. nr 714800-2830

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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


Uttalanden

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

Stockholm den 17 december 2013

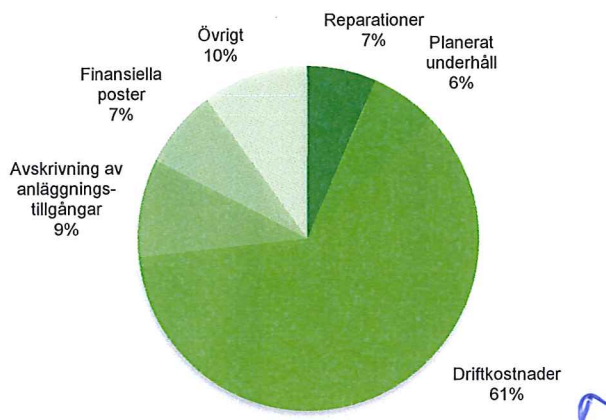
KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

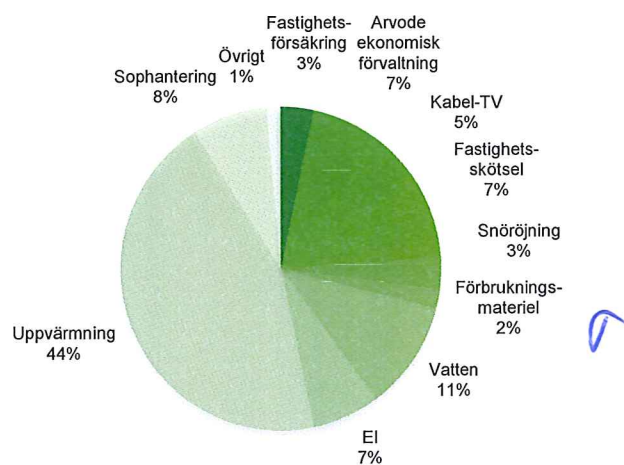

Hans Lundén
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	468 179	352 311
Planerat underhåll	440 699	2 003 562
Fastighetsavgift/skatt	292 363	438 791
Driftkostnader	4 307 976	3 829 496
Övriga kostnader	134 772	147 061
Personalkostnader	287 145	306 821
Avskrivning av anläggningstillgångar	658 680	655 104
Finansiella poster	526 305	665 152
Summa kostnader	7 116 119	8 398 298



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	138 082	113 432
Arvode ekonomisk förvaltning	276 319	267 915
Kabel-TV	213 319	207 874
IT-kostnader	3 233	2 717
Juridiska kostnader	8 891	9 000
Revisionsarvode, externt	33 000	32 000
Fastighetsskötsel	289 535	335 593
Skadedjursavtal	9 324	0
Trädgårdsskötsel	79 261	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 5 000
Jour	5 310	0
Snöröjning	134 229	95 000
Förbrukningsmateriel/onventarier	79 844	13 822
Vatten	456 509	479 059
El	285 568	281 352
Uppvärmning	1 848 540	1 678 557
Sophantering	316 519	311 535
Summa driftkostnader	4 173 182	3 822 856



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12452

12452

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	9
Arvode ekonomisk förvaltning	22	22
Kabel-TV	17	17
Juridiska kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetskötsel	17	28
Skadadjärsavtal	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Jour	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	11	8
Förbrukningsmateriel/onventarier	6	1
Vatten	37	38
El	23	23
Uppvärmning	148	135
Sophantering	25	25
Summa driftkostnader	322	308

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med avisering 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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.



Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



RB BRF
SOLLENTUNAHUS NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sollentunahus nr 1 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