

Årsredovisning

RB Brf Idlången 21
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 702002-1643

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 folkrorelseföretag 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
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Idlängen 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mikael Thunberg	Ordförande	Utsedd av
Louise Derk	Vice ordförande	Stämman
Barbro Janneh	Sekreterare	Stämman
Johan Nord	Vice sekreterare	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Ola Lundin		Stämman
Ryno Alm		Stämman
Tim Jansson		Stämman
Joel Nilsson Erleman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Johan Nord och Barbro Janneh samt suppleanten Ola Lundin.

Ordinarie revisorer

Karolina Holmlund	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Bernt Elvesjö	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Markus Larsson	Sammanställande	Stämman
Angelica Wahlgren		Stämman

Studieorganisatör

Louise Derk	Studieorganisatör	Styrelsen
-------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten idlängen 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 i Årsta.

Lägenhetsfördelning:

3 rok och matrum	4 rok och matrum	5 rok och matrum
88	4	4

19

Total tomtarea:	7 816 kvm
Total bostadsarea:	7 548 kvm

Årets taxeringsvärde	118 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 365 tkr och planerat underhåll för 1080 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

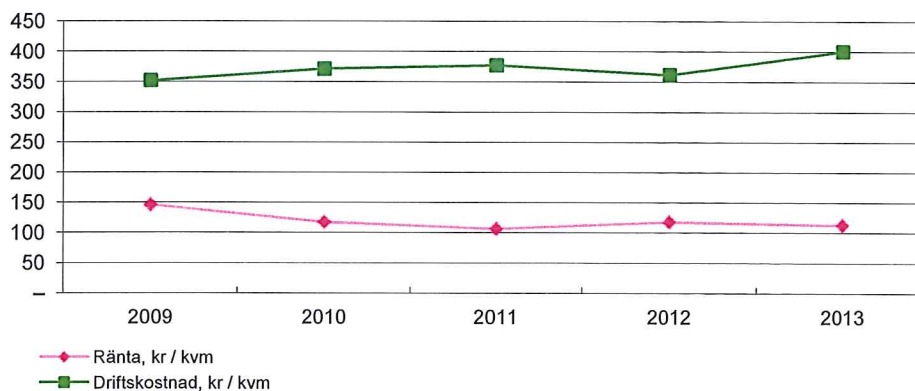
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 Februari 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 393	5 414	5 394	5 372	5 157
Årets resultat	- 262	195	1 043	910	672
Resultat efter fondförändringar	- 181	150	217	235	- 46
Balansomslutning	32 830	33 153	32 716	31 702	31 021
Soliditet %	20%	21%	21%	18%	15%
Likviditet %	610%	594%	668%	539%	375%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	700	700	700	699	669
Driftskostnad, kr / kvm	400	361	377	371	351
Ränta, kr / kvm	113	118	106	118	146
Underhållsfond, kr / kvm	711	722	716	606	517
Lån, kr / kvm	3 303	3 303	3 302	3 302	3 305

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2% från och med 1 oktober 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 701 kr/kvm/år.

Avtal

Föreningen har b.l a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Nytorget Fastig AB	Teknisk förvaltning
Nytorget Fastig AB	Fastighetsservice
Thyssén Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Ownit AB	Bredband
E.ON	El
AB Fortum Värme	Värme
Parkservice	Trädgård och snö

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Större arbeten påbörjade eller slutförda under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåret har vi fört samtal med representanter från Riksbyggen och staden, om hur bebyggelse intill vår tomtträtt ska utformas. Styrelsens har en positiv hållning till att samarbeta till en för alla parter bra lösning, under förutsättning att vi får behålla våra parkeringsplatser.

Bauer Värmestamsrening har installerats. Systemet kommer på sikt att minska vår värmekostnad och minska slitage på vattenledningar.

En brandsyn inleddes 2011 och medförde en rad åtgärder, slutförda under 2012. Bland annat utrymningsskyltar och utbyte av våra brandvarnare.

Fönstren i bägge våra fastigheter är renoverade. Ett arbete som dragit ut på tiden. Delvis p.g.a. arbetet var mer omfattande än vad entreprenören räknat med, men också för att styrelsen valde att pausa arbetet för att vara säkra på rimlig värme under projektiden.

En länge efterlängtat uppfryschning av grillplatsen är genomförd, med ny grill och stenläggning.

Taket i nr 109 är renoverat och förstärkt efter en stormskada. Vi passade också på att förstärka takbeläggningen, för att minska risken för liknande skador framöver.

En kontroll av husens fasader visade att en renovering ska kunna räcka många år, vilken skjuter behovet av ett fasadbyte på framtiden. Sannolikt minst ett decennium.

Litet småsaker som hänt under året.

Våra Barnvagnsutrymmen har fått bättre förvaringsytor, efter en idé från några av våra medlemmar.

Vid föreningens alltmör välbesökta grillkväll ägnade sig barnen åt fiskdamm, medan den vuxnare delen av oss främst samtalade om kommande bebyggelse och eventuella garagebygge.

Vid 109 har vi temporärt löst marksänknningen vid entrén, med ny asfalt och nytt räcke.

Två nya tvättmaskiner har installerats. Nu är samtliga maskiner utbytta sedan två år.

Nytorget har uppdragits att utföra alla mindre arbeten som beskrivs i underhållsplanen.

Till glädje för alla barn har vi bytt ut sanden i sandlådan och tanken är att detta skall ske med lämpliga intervall fortsättningsvis

En del av det vi förväntar oss av nästa verksamhetsår.

Vi kommer att fortsätta våra samtal med staden och andra involverade om framtida bebyggelse.

Vi arbetar på en lösning kring bristerna i vår ventilationsanläggning och förväntar oss att åtgärder kommer att inledas under året.

Nästa år har vi en budget på 700000 kr att använda för planerat underhåll. T.ex. uppfryschning av allmänna utrymmen och entréer.

Vi kommer sannolikt att avvakta med markarbeten och större trädgårdsarbeten, för att invänta utfallet av våra samtal om kommande byggplaner.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	611 982
Årets resultat före fondförändring	-261 546
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 080 186
Summa överskott	430 622

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	430 622
----------------------------	---------------

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	5 286 048	5 286 048
Övriga förvaltningsintäkter	2	106 649	128 126
		<u>5 392 697</u>	<u>5 414 174</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 365 151	- 243 971
Planerat underhåll	4	-1 080 186	-1 105 568
Fastighetsavgift/skatt		- 118 976	- 170 848
Driftkostnader	5	-3 021 456	-2 728 043
Övriga kostnader	6	- 18 484	- 23 558
Personalkostnader	7	- 177 610	- 155 211
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 153 245	- 153 245
		<u>-4 935 108</u>	<u>-4 580 444</u>
Rörelseresultat		457 589	833 730
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 305	5 250
Ränteintäkter och liknande poster	9	128 676	171 217
Räntekostnader, fastighetslån		- 852 115	- 890 813
		<u>- 719 134</u>	<u>- 714 346</u>
Resultat efter finansiella poster		- 261 546	119 383
Inkomstskatt		0	75 202
Årets resultat		- 261 546	194 585
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 080 186	1 105 558
Resultat efter fondförändring		- 181 360	150 143

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 360 482	25 513 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		25 412 982	25 566 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	4 458
Kundfordringar		0	300
Skattefordringar		122 480	122 539
Skattekonto		198 414	236 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	251 215	219 667
		572 159	583 203
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	5 900 000	4 470 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 690	3 690
Avräkning med Swedbank		941 540	2 529 529
		945 230	2 533 219
Summa omsättningstillgångar		7 417 389	7 586 422
SUMMA TILLGÅNGAR		32 830 371	33 152 648

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		889 998	889 998
Underhållsfond		5 366 196	5 446 382
		<u>6 256 194</u>	<u>6 336 380</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		611 982	461 839
Årets resultat		- 261 546	194 585
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 080 186	1 105 558
		<u>430 622</u>	<u>611 982</u>
Summa eget kapital		6 686 817	6 948 362
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	24 928 000	24 928 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		438 773	448 778
Medlemmarnas reparationsfonder		154 651	178 442
Övriga kortfristiga skulder		0	16 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	622 131	632 139
		<u>1 215 554</u>	<u>1 276 286</u>
Summa skulder		26 143 554	26 204 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 830 371	33 152 648
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		25 035 000	25 035 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och

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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Rak

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 286 048	5 286 048
	5 286 048	5 286 048

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter, bredband	105 341	112 302
Övriga intäkter	0	2 194
Inkassointäkter	520	640
Övriga rörelseintäkter	788	12 990
	106 649	128 126

Not 3 Reparationer

Bostäder	54 635	27 350
Tvättstugor	4 203	17 000
Gemensamma utrymmen	59 763	0
Installationer	4 563	3 795
Vatten/Avlopp	8 726	413
Värme	0	2 972
Ventilation	43 238	22 965
Elinstallationer	12 254	22 230
Hissar	48 842	60 826
Låssystem	22 518	8 268
Huskropp	39 370	22 954
Gårdar och grönanläggningar	64 711	55 199
Garage och parkeringsplatser	1 404	0
Vandalisering	923	0
	365 151	243 971

Not 4 Planerat underhåll

Undercentral	70 250	0
Tvättstugor, tvättmaskin	89 000	75 625
Värme	0	189 663
Huskroppar, fönsterrenovering	863 082	756 873
Gårdar och grönanläggningar, uteplats	57 854	83 407
	1 080 186	1 105 568

2013-08-31 2012-08-31

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	417 334	351 827
Vägavgifter, arrende	980	0
Fastighetsförsäkring	65 142	57 721
Arvode förvaltning	135 127	139 294
Kabel-TV	109 855	107 061
IT-kostnader	143 944	130 195
Juridiska kostnader	2 019	800
Revisionsarvode, externt	18 875	25 100
Övriga förvaltningskostnader	36 047	26 382
Fastighetsskötsel	201 307	198 409
Trädgårdsskötsel	149 302	140 993
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 200	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	21 919
Städ	67 620	54 981
Obligatoriska besiktningar	96 846	75 225
Snöröjning	113 158	47 123
Förbrukningsmateriel	13 577	7 860
Vatten	98 520	81 113
El	183 177	179 067
Uppvärmning	1 095 149	1 018 910
Sopphantering	75 677	66 663
	<u>3 021 456</u>	<u>2 728 043</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	2 613
Telefon	1 980	1 980
Medlems- och föreningsavgifter	6 300	0
Köpta tjänster	7 004	0
Konsultarvoden	3 000	18 685
Bankkostnader	200	280
	<u>18 484</u>	<u>23 558</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	108 880	106 990
Övriga ersättningar	24 150	14 600
Föreningsvald revisor	10 000	3 100
Utbildning, förtroendevalda	0	600
Summa	<u>143 030</u>	<u>125 290</u>
Sociala kostnader	<u>34 580</u>	<u>29 921</u>
	<u>177 610</u>	<u>155 211</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	<u>153 245</u>	<u>153 245</u>
	153 245	153 245

2013-08-31 2012-08-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 298	820
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	125 578	167 710
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	102
Ränteintäkter skattekonto	1 800	2 585
	<u>128 676</u>	<u>171 217</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Anslutningsavgifter	291 180	291 180
Standardförbättringar	24 305 773	24 305 773
Markanläggning	343 550	343 550
	<u>30 940 131</u>	<u>30 940 131</u>
Summa anskaffningsvärden	30 940 131	30 940 131
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 766 388	-3 613 143
Anslutningsavgifter	- 291 180	- 291 180
Standardförbättringar	- 870 898	- 870 898
Markanläggningar	- 331 250	- 331 250
Markinventarier	- 166 688	- 166 688
	<u>-5 426 404</u>	<u>-5 273 159</u>
Årets avskrivning byggnader	- 153 245	- 153 245
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 579 649</u>	<u>-5 426 404</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>25 360 482</u>	<u>25 513 727</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	118 000 000	102 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>118 000 000</u>	<u>102 000 000</u>
varav byggnader	64 000 000	61 000 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

105 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	52 500	52 500
	<u>52 500</u>	<u>52 500</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 417	13 973
Förutbetalda försäkringspremier	34 421	30 722
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 398	10 987
Förutbetald vattenavgift	8 807	3 411
Förutbetald renhållning	6 384	3 602
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 243	8 977
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 445	11 400
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	1 228
Förutbetald tomträttsavgäld	157 100	135 367
	251 215	219 667

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 900 000	4 470 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	2,00	2013-09-19
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-10-16
90 dagar	2 500 000	2,20	2013-11-16

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	889 998	5 446 382	417 397	194 585
Disposition enl årsstämmobeslut			194 585	- 194 585
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 080 186	1 080 186	
Årets resultat				- 261 546
Vid årets slut	889 998	5 366 196	692 168	- 261 546

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	24 928 000	24 928 000
Skuld vid årets slut	24 928 000	24 928 000

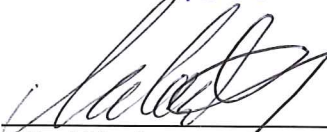
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,42%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken AB	2,82%	2014-09-30	6 464 000			6 464 000
Handelsbanken AB	2,93%	2014-09-30	6 464 000			6 464 000
SBAB	3,36%	2015-03-04	6 000 000			6 000 000
SBAB	4,65%	2016-12-09	6 000 000			6 000 000
			24 928 000			24 928 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	112 678	112 667
Upplupna elkostnader	14 705	12 233
Upplupna värmekostnader	32 603	43 239
Upplupna revisionsarvoden	22 500	29 574
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Upplupna kostnader, handkassa och inkasso	5 436	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	424 209	434 426
	<u>622 131</u>	<u>632 139</u>

Stockholm 2013-12-03



Mikael Thunberg



Louise Derk



Barbro Janneh



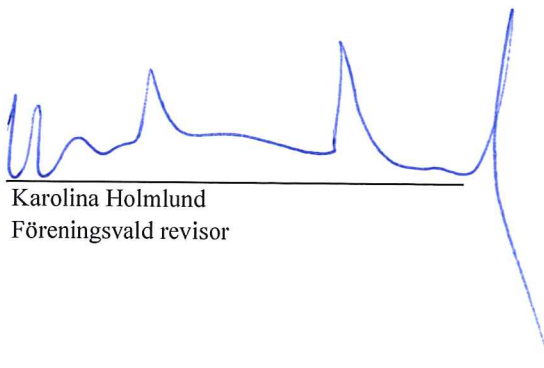
Johan Nord



Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-12-10

Engzells revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Karolina Holmlund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlängen 21, org.nr 702002-1643

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlängen 21 för räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-08-31 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 räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 10/12 2013

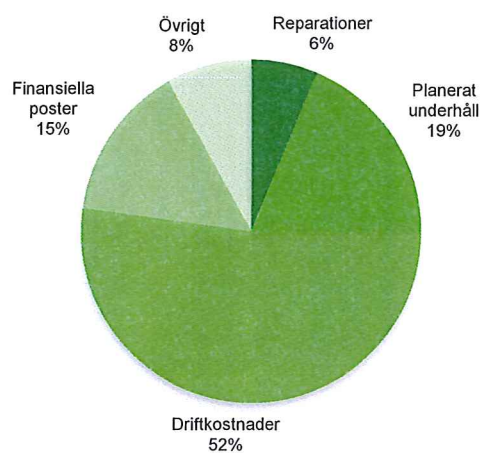
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

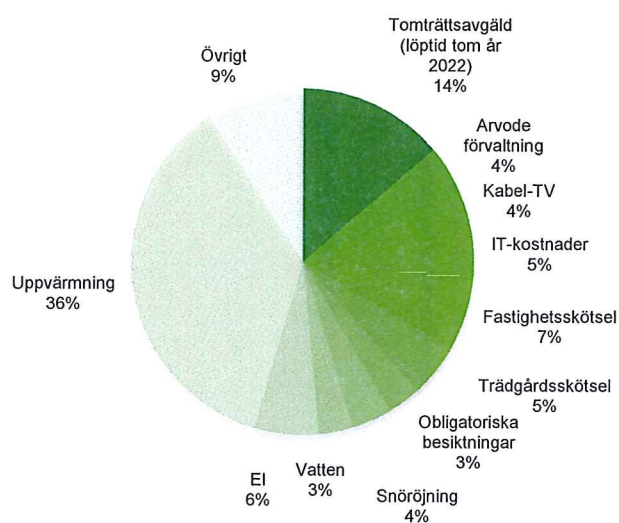
Karolina Holmlund
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	365 151	243 971
Planerat underhåll	1 080 186	1 105 568
Fastighetsavgift/skatt	118 976	170 848
Driftkostnader	3 021 456	2 728 043
Övriga kostnader	18 484	23 558
Personalkostnader	177 610	155 211
Avskrivning av anläggningstillgångar	153 245	153 245
Finansiella poster	852 115	890 813
Inkomstskatt	0	- 75 202
Summa kostnader	5 787 223	5 396 055



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	417 334	351 827
Vägavgifter, arrende	980	0
Fastighetsförsäkring	65 142	57 721
Arvode förvaltning	135 127	139 294
Kabel-TV	109 855	107 061
IT-kostnader	143 944	130 195
Juridiska kostnader	2 019	800
Revisionsarvode, externt	18 875	25 100
Övriga förvaltningskostnader	36 047	26 382
Fastighetsskötsel	201 307	198 409
Systematiskt brandskyddsarbete	0	21 919
Trädgårdsskötsel	149 302	140 993
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 200	- 2 600
Städ	67 620	54 981
Obligatoriska besiktningar	96 846	75 225
Snöröjning	113 158	47 123
Förbrukningsmateriel	13 577	7 860
Vatten	98 520	81 113
El	183 177	179 067
Uppvärmning	1 095 149	1 018 910
Sophantering	75 677	66 663
Summa driftkostnader	3 021 456	2 728 043



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

7548

7548

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	55	47
Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	18	18
Kabel-TV	15	14
IT-kostnader	19	17
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	5	3
Fastighetsskötsel	27	26
Trädgårdsskötsel	20	19
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3
Städ	9	7
Obligatoriska besiktningar	13	10
Snöröjning	15	6
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	13	11
El	24	24
Uppvärmning	145	135
Sophantering	10	9
Summa driftkostnader	400	361

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 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.

RB Brf Idlången 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Idlången 21 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

