
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Bogesholm
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716407-0059**

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 tecknats kollektivt

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

W

W

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- 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 intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9 <i>W</i>

W

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Bogesholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mattias Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Kerstin Dehlin	Ledamot	Stämman	2014
Birgitta Dahllén Mårtensson	Ledamot	Stämman	2014
Göran Carlström	Ledamot	Stämman	2013
Angelica Holmgren	Ledamot	Stämman	2013
Peter Järvelid	Ledamot	Stämman	2014
Kasia Ljungberg	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Andreas Bjärntoft	Suppleant	Stämman	2013
Lisbeth Olsson	Suppleant	Stämman	2013
Tommy Svensson - avgått	Suppleant	Stämman	2013
Viktoria Nebeling	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Mattias Larsson, Göran Carlström och Angelica Holmgren samt suppleanterna Andreas Bjärntoft och Lisbeth Olsson. Suppleanten Tommy Svensson valde under året att avgå från sitt uppdrag i förtid och likaså två av valberedningens ledamöter, Emelie Malmström och My Eggers.

Ordinarie revisorer

Lennart Lundkvist	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2013

Revisorssuppleanter

Zärne Olsson	Revisorssuppleant	Stämman	2013
--------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Emelie Malmström - avgått	Valberedning	Stämman	2013
Marie Hansson Bulic	Valberedning	Stämman	2013
My Eggers - avgått	Valberedning	Stämman	2013

Studieorganisatör

Peter Järvelid	Studieorganisatör	Styrelsen	2013
----------------	-------------------	-----------	------

Firmateckning

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen är ett totalavtal och omfattar tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, underhållsplanering, fastighets- och störningsjour och energistatistik.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bågen 1 och 2 i Kävlinge kommun med därpå uppförda 20 st byggnader med 78 lägenheter och 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1983-1984 och fastigheternas adress är Högalidsvägen 51-79 i Kävlinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	32 st	38 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Föreningslokal
71	39	1

Total tomtarea: 23 383 kvm

Total bostadsarea: 6 950 kvm

Total lokalarea: 12 kvm

Årets taxeringsvärde 50 821 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 821 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 tkr och planerat underhåll för 283 tkr.

Reparationskostnaderna gäller till ungefär hälften vattenskador. Övriga reparationer som utförts är byte av ytterbelysning, spolning av avlopp vid stopp och reparationer av balkonger. Underhållskostnaderna avser främst asfaltering, markarbeten och takpannor. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 360 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1 065 tkr/år (153 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 152 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Indragning av fiberkabel	2011	IP-telefoni, IP-TV och bredband finns i alla lägenheter
Byte cirkulationspump	2011	
Omfogning tegelfasad	2011	
Utvändig målning	2007-2008	Hela området, även garage
Franska balkonger	2008, 2012	
Lekplatser	2008	Utbyte och renovering av lekställningar
Förråd samt cykelförråd	2007	Uppförande av nya förråd och cykelförråd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2014	Styrelsen utreder frågan under våren 2013
Utvändig målning	2014	
Gaspannor	2014	Diskussioner förs med nuvarande leverantör

Styrelsen beräknar att de kommande årens underhållsåtgärder ska kunna täckas av fonderade medel.

W



Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Dessutom har styrelsen beslutat att tillsammans med Riksbyggen utreda möjligheten att komma ur avtalet om färdigproducerad värme med E-ON i förtid. Avtalstiden löper till slutet av 2014.

Under våren 2012 tecknade föreningen avtal med IL Recycling om hämtning av källsorterade hushållssopor vilket innebär att föreningens medlemmar nu återvinner sitt avfall.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 maj 2012. Utöver det har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 110 (2012-12-31)

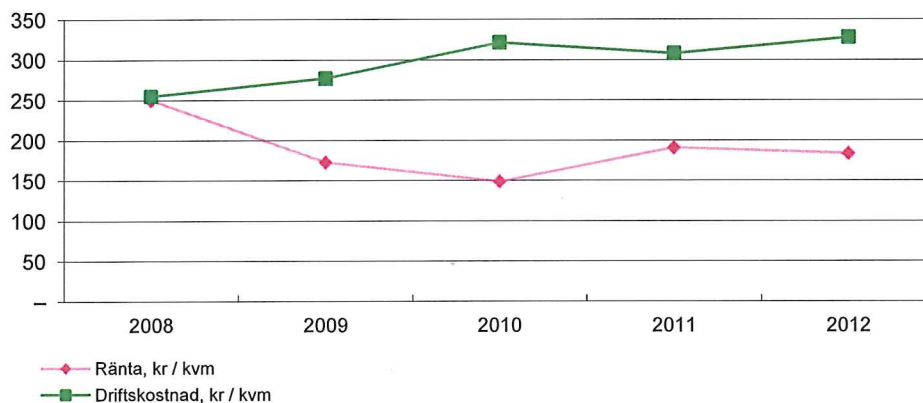
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av att föreningens intäkter ökade samtidigt som kostnaderna inte gjorde det i samma utsträckning.

Driftskostnaderna i föreningen ökade med 78 tkr jämfört med föregående år främst beroende på att kostnaderna för uppvärmning och förbrukningsmaterial gick upp. Räntekostnaderna minskade till följd av att styrelsen satte om ett lån på ca 10 miljoner kronor under våren 2012. Lånet hade varit bundet till 5,06 % och den nya räntan blev 3,44 %.

Dessutom har den rörliga räntan gått ner vilket ytterligare påverkat räntenivån i föreningen positivt.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1,5 miljoner på grund av att föreningen inte utfört lika mycket underhåll som det var planerat för i budgeten. Bortsett från underhållsposten har årets resultat blivit 50 tkr bättre än budgeterat.

Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat på grund av att drifts- och underhållskostnaderna väntas stiga.

Antagen budget för kommande verksamhetsår visar fortfarande på ett gott resultat och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats till följd av de ökade intäkterna samt på grund av att föreningen i dagsläget har låg årlig amortering på fastighetslånen. Anledningen till de låga amorteringarna är en medveten satsning på att bygga kapital till att finansiera det kommande underhållet med.

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

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 540	5 328	5 303	5 213	5 096
Årets resultat	984	748	1 197	754	- 996
Resultat efter fondförändringar	214	71	260	320	87
Balansomslutning	40 824	40 094	39 439	38 415	38 190
Soliditet %	16%	14%	13%	10%	7%
Likviditet %	605%	517%	509%	408%	264%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	590	579	579	562
Bränsletillägg, kr / kvm	142	142	142	129	129
Driftskostnad, kr / kvm	328	308	321	277	255
Ränta, kr / kvm	184	191	149	173	250
Underhållsfond, kr / kvm	531	421	295	160	98
Lån, kr / kvm	4 729	4 769	4 809	4 850	4 890
Värmeförbrukning, MWh	614	653	731	634	
El, kWh	56 909	53 550	57 229	53 506	

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.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 56 909 kWh fastighetsel och 614 MWh värme. Det innebär att värmeförbrukningen har minskat sedan föregående år med 39 MWh värme. Förbrukningen av fastighetsel har däremot gått upp med 3 359 kWh. Föreningens arbete med att påverka förbrukningen framgår under avsnittet miljö.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 602 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 12 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	
Riksbyggen	Fastighetsskötsel	
Riksbyggen	Underhållsplanering	
Riksbyggen	Fastighets- och störningsjour	
Riksbyggen	Energistatistik	
God El	Fastighetsel	
Canal Digital	Kabel-TV	t.o.m. 2012-11-30
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-TV och IP-telefoni	
E-ON	Gasuppvärmning	t.o.m. 2014-12-31
IL Recycling	Källsortering	t.o.m. 2013-03-31
RagnSells	Källsortering	fr.o.m. 2013-04-01

KI

[Signature]

Föreningsverksamhet

Sedan våren 2012 finns det i föreningen ett antal medlemsgrupper som har olika ansvarsområden. Grupperna har skapats på initiativ från medlemmarna.

De grupper som nu är aktiva i föreningen är trivselgrupp, utefixargrupp och underhållsgrupp. Trivselgruppen har till uppgift att hälsa nya medlemmar välkomna samt att ansvara för uthyrningen av föreningslokalen. Under året har trivselgruppen bl a arrangerat midsommarfirande och glöggkväll i föreningen.

Utefixargruppen har anordnat två utefixardagar under året som gick.

Föreningen har en hemsida där de boende kan skaffa en inloggning och ta del av aktuell föreningsinformation. Adressen är www.bogesholm.se.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 904 639
Årets resultat före fondförändring	983 815
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 053 678
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 375
Summa överskott	<u>2 118 151</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 118 151

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

W

[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 342 631	4 280 764
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 628	- 1 577
Bränsleavgifter		989 724	989 724
Övriga förvaltningsintäkter	3	208 706	59 002
		<u>5 540 433</u>	<u>5 327 913</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 200 308	- 247 564
Planerat underhåll	5	- 283 375	- 352 089
Fastighetsavgift/skatt		- 106 470	- 101 556
Driftskostnader	6	-2 281 606	-2 143 965
Övriga kostnader	7	- 47 589	- 35 555
Personalkostnader	8	- 91 332	- 87 373
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 420 683	- 395 683
		<u>-3 431 363</u>	<u>-3 363 785</u>
Rörelseresultat		2 109 071	1 964 128
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 850	4 850
Ränteintäkter och liknande poster	10	148 163	107 599
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 278 269	-1 328 705
		<u>-1 125 256</u>	<u>-1 216 256</u>
Resultat efter finansiella poster		983 815	747 872
Årets resultat		983 815	747 872
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 053 678	-1 029 036
Ianspråktagande av underhållsfond		283 375	152 089
Förändring av underhållsfond		<u>- 770 303</u>	<u>- 876 947</u>
Ianspråktagande övriga avsättningar		<u>0</u>	<u>200 000</u>
Resultat efter fondförändring		213 512	70 925

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	33 722 934	34 143 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	48 500	48 500
Summa anläggningstillgångar		33 771 434	34 192 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	0
Skattefordringar		0	171 145
Övriga fordringar		48 275	22 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 875	87 352
		138 200	280 696
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 300 000	4 650 000
Kassa och bank			
Handkassa		905	0
Avräkning med Swedbank		613 257	971 656
		614 162	971 656
Summa omsättningstillgångar		7 052 362	5 902 352
SUMMA TILLGÅNGAR		40 823 796	40 094 469

LZ

[Signature]

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		916 965	916 965
Underhållsfond		3 699 888	2 929 585
		<u>4 616 853</u>	<u>3 846 550</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 904 639	1 833 714
Årets resultat		983 815	747 872
Avsättning till underhållsfond		-1 053 678	-1 029 036
Ianspråktagande av underhållsfond		283 375	152 089
Ianspråktagande av övriga avsättningar		0	200 000
		<u>2 118 151</u>	<u>1 904 639</u>
Summa eget kapital		6 735 004	5 751 189
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	32 922 647	33 202 647
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 385	175 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 076 760	965 549
		<u>1 166 145</u>	<u>1 140 633</u>
Summa skulder		34 088 792	34 343 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 823 796	40 094 469
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		37 481 000	37 481 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12

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 ränteeinkomster 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 26 514 952 kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten.

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 plan- enlig 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 de 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	65	2049
Förråd samt cykelförråd	Rak	15	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 185 699	4 103 628
Årsavgifter, lokaler	0	20 900
Hyror, lokaler	15 323	15 066
Hyror, garage	131 359	131 070
Hyror, p-platser	7 250	7 100
Hyror, övriga	3 000	3 000
	<u>4 342 631</u>	<u>4 280 764</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 600	- 827
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5	- 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23	0
	<u>- 628</u>	<u>- 1 577</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	52 416	52 416
IT-avgifter	138 996	0
Övriga lokalintäkter	14 684	0
Fakturerade kostnader	0	6 602
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	95	- 134
Inkassointäkter	2 515	118
	<u>208 706</u>	<u>59 002</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	4 138
Vattenskador	34 038	0
Vatten/Avlopp	16 522	117 302
Värme	7 796	49 014
Ventilation	8 423	12 143
Elinstallationer	20 916	25 808
Tele/TV/Porttelefon	4 491	7 356
Övriga installationer	9 102	5 960
Huskropp	33 019	9 644
Gårdar och grönanläggningar	0	4 285
Självrisk	66 000	11 914
	<u>200 308</u>	<u>247 564</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	10 300	352 089
Huskroppar	108 219	0
Markytor	164 856	0
	<u>283 375</u>	<u>352 089</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	41 200	37 994
Kabel-TV	53 599	57 219
IT-kostnader	4 987	5 485
Juridiska kostnader	3 725	1 198
Övriga riskkostnader	59 246	0
Revisionsarvode, externt	8 750	8 750
Fastighetsförvaltning	546 783	557 088
Extrabiteringar ekonomisk förvaltning	1 938	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 000	- 18 000
Serviceavtal	4 450	1 281
Snöröjning	23 867	49 575
Förbrukningsmateriel	72 326	37 392
Vatten	233 479	228 239
El	61 603	78 324
Uppvärmning	1 069 385	997 688
Sophantering	108 268	101 732
	<u>2 281 606</u>	<u>2 143 965</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 200	1 200
Kontorsmateriel	14 846	7 617
Telefon och porto	4 936	8 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	4 200
Medlems- och föreningsavgifter	3 120	3 120
Köpta tjänster	23 487	10 899
	<u>47 589</u>	<u>35 555</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	66 000	64 201
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 297	0
Resersättningar	1 472	0
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	2 700	0
Summa	<u>74 469</u>	<u>67 201</u>
Sociala kostnader	16 863	20 172
	<u>91 332</u>	<u>87 373</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	400 000	375 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	20 683	20 683
	<u>420 683</u>	<u>395 683</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	530	630
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	145 889	105 100
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	459	208
Övriga ränteintäkter	1 285	1 661
	<u>148 163</u>	<u>107 599</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 245 193	1 295 349
Övriga finansiella kostnader	33 076	33 356
	<u>1 278 269</u>	<u>1 328 705</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	37 095 009	37 095 009
Tomtmark	1 401 783	1 401 783
Standardförbättringar	310 250	310 250
Summa anskaffningsvärden	<u>38 807 042</u>	<u>38 807 042</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 560 009	-4 185 009
Standardförbättringar	- 103 416	- 82 733
	<u>-4 663 425</u>	<u>-4 267 742</u>

Årets avskrivning byggnader	- 400 000	- 375 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 20 683	- 20 683
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 084 108</u>	<u>-4 663 425</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>33 722 934</u>	<u>34 143 617</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	32 135 000	32 535 000
Mark	1 401 783	1 401 783
Standardförbättringar	186 151	206 834

Taxeringsvärden

bostäder	<u>50 821 000</u>	<u>50 821 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>50 821 000</u>	<u>50 821 000</u>
varav byggnader	<u>40 200 000</u>	<u>40 200 000</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	48 500	48 500
	<u>48 500</u>	<u>48 500</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda elavgift	12 121	14 090
Förutbetalda kabel-tv-avgift	4 873	14 618
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	997	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	5 977	0
Upplupna ränteintäkter	20 553	17 444
Förutbetalda försäkringspremier	45 354	41 200
	<u>89 875</u>	<u>87 352</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 300 000	4 650 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,45	2013-01-12
90 dagar	1 800 000	2,45	2013-02-12
90 dagar	2 500 000	2,45	2013-03-12

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Resultat
Vid årets början	916 965	2 929 585	1 904 639
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 770 303
Avsättning till underhållsfond		1 053 678	
Uttag ur underhållsfond		- 283 375	
Årets resultat			983 815
Vid årets slut	916 965	3 699 888	2 118 151

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	32 922 647	33 202 647
Skuld vid årets slut	<u>32 922 647</u>	<u>33 202 647</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,13%		9 496 032			9 496 032
SWEDBANK HYPOTEK	3,19%		1 981 149			1 981 149
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2017-02-24	9 700 466		150 000	9 550 466
SWEDBANK HYPOTEK	4,04%	2013-04-25	12 025 000		130 000	11 895 000
			33 202 647		280 000	32 922 647

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 280 000 kr årligen. 



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	18 737	20 172
Upplupna räntekostnader	102 602	133 286
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 219	- 2 068
Upplupna värmekostnader	341 378	285 353
Upplupna kostnader för renhållning	2 874	727
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 500
Upplupna styrelsearvoden	66 000	64 201
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 211	39 541
Förutbetalda hyror och avgifter	392 239	403 837
	<u>1 076 760</u>	<u>965 549</u>

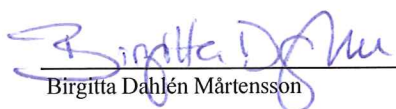
Kävlinge 2013- 03-07



Mattias Larsson



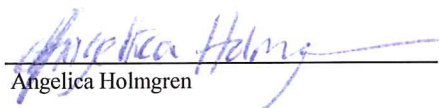
Kerstin Dehlin



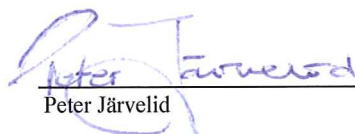
Birgitta Dahlén Mårtensson



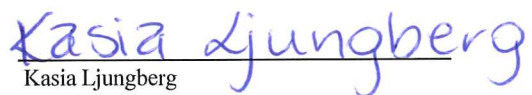
Göran Carlström



Angelica Holmgren



Peter Järvelid



Kasia Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2013- 03-07


Helen Isaksson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lennart Lundkvist
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Bogesholm, org.nr 716407-0059

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bogesholm för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 den 31 december 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Bogesholm för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 7 mars 2013



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Lennart Lundkvist
Förtroendevald revisor

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 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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 Bogesholm

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf Bogesholm
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

