
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Bogesholm
1/1 2013 - 31/12 2013
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, arvas 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 folkörelseföretag 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. WZ

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>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Bogesholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Mattias Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Kerstin Dehlin	Ledamot	Stämman	2014
Birgitta Dahlén Mårtensson	Ledamot	Stämman	2014
Göran Carlström	Ledamot	Stämman	2015
Andreas Holmgren	Ledamot	Stämman	2015
Peter Järvelid, avgått	Ledamot	Stämman	2014
Kasia Ljungberg	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ingrid Nilsson	Suppleant	Stämman	2014
Roland Holmgren, avflyttat	Suppleant	Stämman	2014
Viktoria Nebeling	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	
<p>I tur att avgå är ledamöterna Kerstin Dehlin och Birgitta Dahlén Mårtensson samt suppleanten Ingrid Nilsson. Under året som gick meddelade ledamoten Peter Järvelid att han skulle flytta och avgick då från styrelsen den 18 september. Därefter har även suppleanten Roland Holmgren meddelat att han avser avgå i samband med att han flyttar från området i början av 2014, varvid även dessa platser står till förfogande.</p>			
Ordinarie revisorer			
Anders Malmsjö	Revisor	Stämman	2014
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Zärne Olsson	Revisorssuppleant	Stämman	2014
Valberedning			
Marie Hansson Bulic	Valberedning, sammankallande	Stämman	2014
Helene Olsson	Valberedning	Stämman	2014
Gun Hansson	Valberedning	Stämman	2014
Studieorganisatör			
Kerstin Dehlin	Studieorganisatör	Styrelsen	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bågen 1 och 2 i Kävlinge kommun. På fastigheten finns 20 st byggnader med 78 lägenheter och en 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 st	39 st	1 st

Total tomtarea:	23 383 kvm
Total bostadsarea:	6 950 kvm
Total lokalarea:	12 kvm

Årets taxeringsvärde	51 777 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 821 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

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. Sedan hösten 2013 innefattar avtalet även systematiskt brandskyddsarbete.

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

Underhåll och miljö

Miljö

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

Under sommaren 2014 kommer föreningen att tillsammans med Riksbyggen byta ut det nuvarande värmesystemet med färdigproducerad värme från E-ON. Detta då anläggningen börjar bli gammal samt att avtalet med E-ON löper ut.

Sedan våren 2012 källsorterar medlemmarna sitt hushållsavfall och under 2014 kommer Kävlinge kommun även att införa sortering av matavfall.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 143 tkr och planerat underhåll för 49 tkr.

Reparationskostnaderna avser främst åtgärder på termostater, balkongdörrar, hängrännor, planteringar och fläktar. Även ett vattenläckage drabbade föreningen kostnadsfritt. Underhållet som utförts är byte av en garageport och byte av takpapp på ett av miljöhusen. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2013 och visar på ett underhållsbehov på 12 982 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1 312 tkr/år (189 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 189 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering och markarbeten	2012	
Takpannor	2012	Byte av vissa takpannor samt åtgärdande av rötskador
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	
Utvändig målning	2014	
Gaspannor	2014	

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 april 2013. Utöver det har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 111 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är ännu bättre än föregående år tack vare ett stort antal faktorer, bland annat gick reparationskostnaderna ner mycket.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år bland annat eftersom föreningens avtal med Canal Digital nu upphört. Dock tar föreningen i år höjd för kostnader som man tvistar om med Bredbandsbolaget vilket påverkar kostnaderna negativt. Att driftkostnaderna ändå går ner beror på att kommunen gjort en avräkning på vattnet vilket resulterade i sänkta kostnader samt att E-ON gett föreningen en helt ny prisbild på den färdigproducerade värmen. I samband med att föreningen tecknade nytt avtal om källsortering med RagnSells så sjönk även kostnaden för återvinningen.

Räntekostnaderna har minskat tack vare att styrelsen tog ett helhetsgrepp om föreningens lån i samband med omsättningen i april 2013. Ett lån på närmare 12 miljoner kronor skulle sättas om samtidigt som nästan lika mycket låg rörligt vilket gjorde det möjligt att slå ihop lån och få en bättre fördelning. Med facit i hand kan styrelsen dessutom säga att omsättningen gjordes vid rätt tidpunkt om man ser till ränteutvecklingen under året. En sammanställning över föreningens nuvarande lånebild finns i not 17 till resultaträkningen.

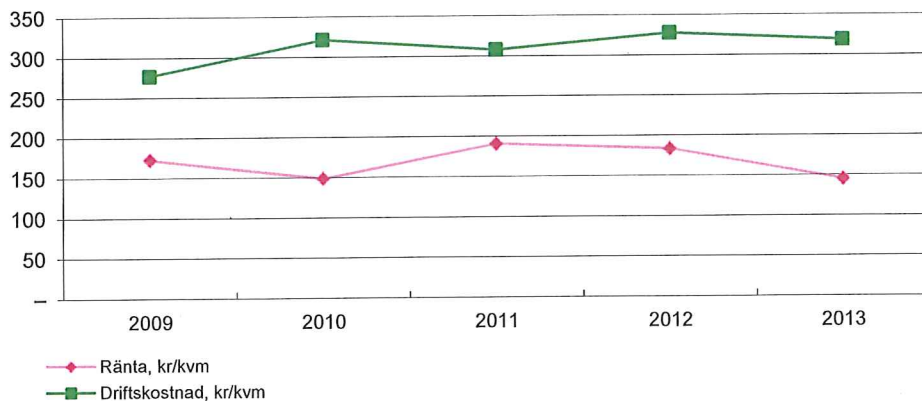
Årets resultat blev nästan 1 miljon kronor bättre än budget då bland annat drift-, personal-, övriga kostnader och räntekostnaderna gick ner. Föreningen utförde heller inte lika mycket underhåll som planerat vilket påverkat årets resultat positivt. Även resultatet efter fondförändringar är bättre än budgeterat, detta trots en ökad avsättning till underhållsfonden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger även den full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats till följd av det på många sätt gynnsamma kostnadsläget för föreningen. W

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 559	5 540	5 328	5 303	5 213
Årets resultat	1 589	984	748	1 197	754
Resultat efter fondförändringar	326	214	71	260	320
Balansomslutning	42 100	40 824	40 094	39 439	38 415
Soliditet %	20%	16%	14%	13%	10%
Likviditet %	695%	605%	517%	509%	408%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	602	602	590	579	579
Bränsletillägg, kr/kvm	142	142	142	142	129
Driftskostnad, kr/kvm	319	328	308	321	277
Ränta, kr/kvm	145	184	191	149	173
Underhållsfond, kr/kvm	713	531	421	295	160
Lån, kr/kvm	4 670	4 729	4 769	4 809	4 850
Värmeförbrukning, MWh	607	614	653	731	634
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	631	636	726	669	681
El, kWh	58 738	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 59 MWh fastighetsel och 607 MWh värme. Det är en ökning av fastighetselen med knappt 2 MWh och en minskning av gasförbrukningen med 7 MWh. 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 det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 602 kr/kvm/år.

WZ

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning	
Riksbyggen	Fastighetskötsel	
Riksbyggen	Underhållsplanering	
Riksbyggen	Fastighets- och störningsjour	
Riksbyggen	Energistatistik	
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete	
God El	Fastighetsel	
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-TV och IP-telefoni	
E-ON	Gasuppvärmning	t.o.m. 2014-06-30
RagnSells	Källsortering	fr.o.m. 2013-04-01

Föreningsverksamhet

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 årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 118 151
Årets resultat före fondförändring	1 588 920
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 311 581
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 131
Summa överskott	<u>2 444 621</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 444 621

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 340 457	4 342 003
Bränsleavgifter		989 724	989 724
Övriga förvaltningsintäkter	2	228 602	208 706
		<u>5 558 783</u>	<u>5 540 433</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 143 238	- 200 308
Planerat underhåll	4	- 49 131	- 283 375
Fastighetsavgift/skatt		- 94 380	- 106 470
Driftkostnader	5	-2 220 925	-2 281 606
Övriga kostnader	6	- 70 617	- 47 589
Personalkostnader	7	- 95 194	- 91 332
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 445 682	- 420 683
		<u>-3 119 168</u>	<u>-3 431 363</u>
Rörelseresultat		2 439 615	2 109 071
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 977	4 850
Ränteintäkter och liknande poster	9	157 827	148 163
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 012 499	-1 278 269
		<u>- 850 695</u>	<u>-1 125 256</u>
Resultat efter finansiella poster		1 588 920	983 815
Årets resultat		1 588 920	983 815
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 311 581	-1 053 678
Ianspråktagande av underhållsfond		49 131	283 375
Resultat efter fondförändring		326 470	213 512

LZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	33 277 252	33 722 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	48 500	48 500
Summa anläggningstillgångar		33 325 752	33 771 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	50
Skattefordringar		3 366	0
Skattekonto		48 546	48 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 313	89 875
		<u>136 275</u>	<u>138 200</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	8 000 000	6 300 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 870	905
Avräkning med Swedbank		636 430	613 257
		<u>638 300</u>	<u>614 162</u>
Summa omsättningstillgångar		8 774 575	7 052 362
SUMMA TILLGÅNGAR		42 100 327	40 823 796

WZ

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		916 965	916 965
Underhållsfond		4 962 338	3 699 888
		<u>5 879 303</u>	<u>4 616 853</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 118 151	1 904 639
Årets resultat		1 588 920	983 815
Avsättning till underhållsfond		-1 311 581	-1 053 678
Anspråktagande av underhållsfond		49 131	283 375
		<u>2 444 621</u>	<u>2 118 151</u>
Summa eget kapital		8 323 924	6 735 004
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	32 513 897	32 922 647
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		360 042	89 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	902 464	1 076 760
		<u>1 262 506</u>	<u>1 166 145</u>
Summa skulder		33 776 403	34 088 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 100 327	40 823 796
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		37 481 000	37 481 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 26 514 952 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 185 699	4 185 699
Hyror, lokaler	14 934	14 723
Hyror, garage	130 024	131 354
Hyror, p-platser	7 050	7 227
Hyror, övriga	2 750	3 000
	<u>4 340 457</u>	<u>4 342 003</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	52 416	52 416
IT-avgifter	138 996	138 996
Övriga lokalintäkter	6 743	14 684
Parkeringsintäkter Q-park	8 781	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	94	95
Kreditfaktura på fuktmätning, föreningen tillgodo	14 913	0
Åter från fastighetsförsäkring, vattenskada 2012	5 091	0
Inkassointäkter	340	2 515
Övriga rörelseintäkter	1 228	0
	<u>228 602</u>	<u>208 706</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	0	34 038
Föreningslokalen	1 265	0
Vatten/Avlopp	29 604	16 522
Värme	8 136	7 796
Ventilation	9 199	8 423
Elinstallationer	0	20 916
Tele/TV/Porttelefon	0	4 491
Låssystem	4 477	9 102
Huskropp	45 598	33 019
Gårdar och grönanläggningar	44 959	0
Självrisk	0	66 000
	<u>143 238</u>	<u>200 308</u>

W

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	4 031	10 300
Föreningslokalen	23 100	0
Takpannor	0	108 219
Garageport	22 000	0
Markytor	0	164 856
	<u>49 131</u>	<u>283 375</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	45 354	41 200
Kabel-TV	0	53 599
IT-kostnader	5 984	4 987
Juridiska kostnader	425	3 725
Övriga riskkostnader	280 093	59 246
Arvode, yrkesrevisorer	9 275	8 750
Möteskostnader	2 142	2 693
Förvaltningsarvode	552 656	532 192
Fastighetsskötsel, extradebiterat	18 714	14 591
Ekonomisk förvaltning, extradebiterat	0	1 938
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 800	- 12 000
Serviceavtal	0	4 450
Snö- och halkbekämpning	38 297	23 867
Förbrukningsmateriel	37 548	69 633
Vatten	153 156	233 479
El	70 522	61 603
Uppvärmning	889 443	1 069 385
Sophantering och återvinning	86 548	93 753
Containertömning och tippavgifter	44 567	14 515
	<u>2 220 925</u>	<u>2 281 606</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	700	1 200
Kontorsmateriel	7 173	14 846
Telefon och porto	2 388	4 936
Medlems- och föreningsavgifter	3 276	3 120
Köpta tjänster	57 080	23 487
	<u>70 617</u>	<u>47 589</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	66 751	66 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 631	1 297
Övriga kostnadsersättningar	0	1 472
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	3 900	2 700
Summa	<u>77 282</u>	<u>74 469</u>
Sociala kostnader	17 913	16 863
	<u>95 194</u>	<u>91 332</u>

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	425 000	400 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	20 682	20 683
	<u>445 682</u>	<u>420 683</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	462	530
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	157 073	145 889
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	21	459
Övriga ränteintäkter	271	1 285
	<u>157 827</u>	<u>148 163</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	979 764	1 245 193
Övriga räntekostnader	2	0
Övriga finansiella kostnader	32 733	33 076
	<u>1 012 499</u>	<u>1 278 269</u>

Not 11 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	-4 960 009	-4 560 009
Standardförbättringar	- 124 099	- 103 416
	<u>-5 084 108</u>	<u>-4 663 425</u>

Årets avskrivning byggnader	- 425 000	- 400 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 20 682	- 20 683
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 529 790</u>	<u>-5 084 108</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 33 277 252 33 722 934

Varav

Byggnader	31 710 000	32 135 000
Mark	1 401 783	1 401 783
Standardförbättringar	165 469	186 151

Taxeringsvärden

bostäder	<u>51 777 000</u>	<u>50 821 000</u>
Totalt taxeringsvärde	51 777 000	50 821 000
varav byggnader	40 400 000	40 200 000

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

97 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	48 500	48 500
	<u>48 500</u>	<u>48 500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	22 808	20 553
Förutbetalda försäkringspremier	47 624	45 354
Förutbetalda elavgift	12 884	12 121
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	4 873
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	997	997
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	5 977
	<u>84 313</u>	<u>89 875</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000 000	6 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,90	2014-01-12
90 dagar	2 500 000	2,20	2014-01-12
90 dagar	2 600 000	2,00	2014-02-12
90 dagar	2 700 000	2,00	2014-03-12

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	916 965	3 699 888	1 134 336	983 815
Disposition enl årsstämmbeslut			983 815	- 983 815
Avsättning till underhållsfond		1 311 581	-1 311 581	
Janspråktagande av underhållsfond		- 49 131	49 131	
Årets resultat				1 588 920
Vid årets slut	916 965	4 962 338	855 701	1 588 920

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	32 513 897	32 922 647
Skuld vid årets slut	<u>32 513 897</u>	<u>32 922 647</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,29%		9 496 032			9 496 032
SWEDBANK HYPOTEK			1 981 149		1 981 149	
SWEDBANK HYPOTEK	2,61%	2016-02-25		6 843 649	65 000	6 778 649
SWEDBANK HYPOTEK	2,98%	2019-02-27	11 895 000		5 056 250	6 838 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2017-02-24	9 550 466		150 000	9 400 466
			32 922 647	6 843 649	7 252 399	32 513 897

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen. *LZ*

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	110 070	102 602
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 640	112 219
Upplupna värmekostnader	222 468	341 378
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 874
Upplupna revisionsarvoden	12 275	20 500
Upplupna styrelsearvoden	70 263	66 000
Upplupna sociala avgifter	17 913	18 737
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 579	20 211
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	390 256	392 239
	<u>902 464</u>	<u>1 076 760</u>

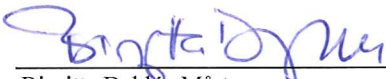
Kävlinge 2014-02-24




Mattias Larsson



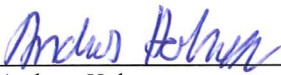
Kerstin Dehlin



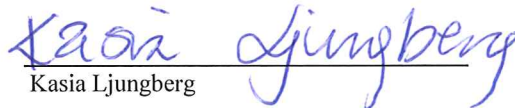
Birgitta Dahlen Mårtensson



Göran Carlström



Andreas Holmgren



Kasia Ljungberg

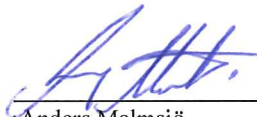
Vår revisionsberättelse har lämnats

Lund 2014-03-11



Helen Isaksson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young



Anders Malmsjö

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bogesholm för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Riksbyggens Brf Bogesholm för 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning 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 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 11 mars 2014



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Anders Malmsjö
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.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Riksbyggens Brf 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, fastighetservice 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