
Årsredovisning

**RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA**

1/1 2013 - 31/12 2013

Org nr 716401-2010

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i RB Brf Timotejen i Knivsta till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 8 maj 2014, kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården

Dagordning:

- 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 åt styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- 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.

Knivsta den 24 april 2014
STYRELSEN

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Ingrid Karhu	Ordförande	Stämman	2015
Kerstin Mårtensson	Vice ordförande	Stämman	2015
Kjell Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman	2014
Sonny Lind	Ledamot	Stämman	2014
Johanna Jansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Börje Östlund		Stämman	2014
Emil Albrektsson		Stämman	2015
Gustav Andersson		Stämman	2015
Kjell-Åke Magnusson		Stämman	2014
Anna Rosén		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Majlis Askebro	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Britt Ebbestedt		Stämman
-----------------	--	---------

Valberedning

Arne Jaresved (sammankallade)		Stämman
Alexander Svensson		Stämman
Peter Mattson		

Vicevärd

Kjell Svensson	Vice värd	Styrelsen
----------------	-----------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta kommun. Byggnaderna är uppförda 1976.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
16	32	40

I varje bostadsrätt ingår en garageplats.

Dessutom finns följande hyresobjekt: 26 st p-platser

Total bostadsarea: 9 144 kvm

Årets taxeringsvärde 83 696 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 696 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa till och med 2013-12-31. Från och med 2014-01-01 är fastigheterna försäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 147 kr och planerat underhåll för 353 631 kr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 869 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 887 tkr. Efter justering av föreningens underhållsplan kommer avsättningen att vara 780 tkr 85 kr/kvm /år från och med 1/1 2013.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Altandörrar	2009	
Garageportar	2010	
Gemensamhetslokal	2013	Rep. målning, byte av kök och belysning
Utomhusbelysning	2013	31 nya belysningsarmaturer
Nytt tak på 3:ornas förråd	2013	Plåttak
Målning samt ny panel förråd	2013	
Byte av Värmepumpar	2013	Konstant gående tvillingpumpar ersatta med en tryckreglerad pump.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av husen Etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45
Målning av husen Etapp 2	2015	Lägenhetsnummer 46-88

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen:

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Föreningen källsorterar sopor och kommunens tillhandahållande av papperspåsar för kompostering har under året påtagligt förbättrat källsorteringen.

Styrelsens kontakt sker i största mån elektroniskt. Föreningen bytte 2013 ut lampor och belysningsarmaturer på parkeringar och gångvägar för att bli av med de 125 watts kvicksilverlampor som fanns installerade och ersatte dessa med 35 watts miljövänliga, energibesparande metallhalogenlampor.

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 7 maj 2013. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 139 (2013-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 708	5 544	5 542	5 530	5 448
Årets resultat	337	414	641	283	541
Balansomslutning	30 920	30 924	30 734	30 700	29 696
Soliditet %	18%	17%	16%	13%	12%
Likviditet %	198%	155%	139%	105%	241%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	620	603	603	599	590
Lån, kr / kvm	2 563	2 655	2 704	2 752	2 723

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 4% från och med april 2014. Årsavgifterna uppgår därefter till 645 Kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	Kabeltv

Verksamhetsberättelse

Under 4:e togs TeliaSoneras Fibernät i drift vilket gör att medlemmarna nu genom föreningens avtal har digital TV via detta nät. Medlemmarna har här möjlighet att ansluta både internet och telefoni men då genom eget abonnemang.

Två arbetsdagar har genomförts inom föreningen vår och höst med ett flertal medlemmar och barn som deltagit i arbetet med att sköta om vårt område. En ny stor grill togs i bruk vid arbetsdagen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	489 215
Årets resultat före fondförändring	<u>336 996</u>
Summa överskott	826 211

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-780 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>353 631</u>
Att balansera i ny räkning	399 842

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

1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 713 163	5 548 021
Hyresbortfall	2	- 6 975	- 6 375
Filterboxar för Kabeltv		- 756	- 764
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 631	3 311
		<u>5 708 063</u>	<u>5 544 192</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 83 147	- 125 591
Planerat underhåll	5	- 353 631	- 24 297
Fastighetsavgift/skatt		- 622 512	- 600 600
Driftkostnader	6	-2 413 228	-2 376 320
Övriga kostnader	7	- 25 105	- 39 622
Personalkostnader	8	- 302 561	- 262 905
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 723 798	- 678 043
		<u>-4 523 982</u>	<u>-4 107 377</u>
Rörelseresultat		1 184 081	1 436 815
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		369	450
Ränteintäkter och liknande poster	10	38 620	22 734
Räntekostnader och liknande poster	11	- 886 074	-1 046 754
		<u>- 847 085</u>	<u>-1 023 570</u>
Resultat efter finansiella poster		336 996	413 245
Årets resultat		<u>336 996</u>	<u>413 699</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	27 067 854	27 745 897
Pågående byggnation och förskott		—	45 755
		<u>27 067 854</u>	<u>27 791 652</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	13	4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		27 072 454	27 796 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 687	5 103
Övriga fordringar	14	139 606	140 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	111 799	106 879
		<u>257 092</u>	<u>252 435</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		—	237
Avräkning med Swedbank		1 590 310	874 640
		<u>1 590 310</u>	<u>874 877</u>
Summa omsättningstillgångar		3 847 402	3 127 312
SUMMA TILLGÅNGAR		30 919 856	30 923 563

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 201 994	1 201 994
Underhållsfond		3 513 843	2 858 140
		<u>4 715 837</u>	<u>4 060 134</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		489 215	731 219
Årets resultat		336 996	413 699
		<u>826 210</u>	<u>1 144 918</u>
Summa eget kapital		5 542 047	5 205 051
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	23 437 786	23 702 168
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		358 134	383 731
Skatteskulder		322 179	169 719
Övriga kortfristiga skulder	19	428 346	655 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	831 364	807 611
		<u>1 940 023</u>	<u>2 016 344</u>
Summa skulder		25 377 809	25 718 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 919 856	30 923 563
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 873 463	27 873 463
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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.

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

- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % 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 ianspråkande för genomförda åtgärder sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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
Byggnader	Rak	60
Fasadrenoveringar	Rak	50
Fönster/altandörrar	Rak	20
Tvättstuga/bokningssystem/lås	Rak	10
Garage	Rak	20

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	5 669 963	5 504 821
Hyror, p-platser	43 200	43 200
	<u>5 713 163</u>	<u>5 548 021</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, p-platser	- 6 975	- 6 375
	<u>- 6 975</u>	<u>- 6 375</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	549	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	182	- 86
Övriga rörelseintäkter	–	531
Inkassointäkter	1 900	2 865
	<u>2 631</u>	<u>3 311</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	28 600	3 450
Vattenskador	–	32 391
Tvättstugor	6 756	8 140
Installationer	12 274	1 826
Vatten/Avlopp	–	15 594
Ventilation	–	9 930
Gårdar och grönanläggningar	24 748	144
Garage och parkeringsplatser	10 769	27 714
Självrisk	–	26 402
	<u>83 147</u>	<u>125 591</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	52 105	—
Installationer	46 328	—
Ventilation	15 638	24 297
Elinstallationer	145 000	—
Huskroppar	94 560	—
	<u>353 631</u>	<u>24 297</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	74 156	81 562
Förvaltningsarvode	94 376	95 716
Kabel-TV	108 795	92 292
IT-kostnader	324	—
Juridiska kostnader	3 525	3 381
Arvode, yrkesrevisorer	10 875	18 075
Möteskostnader	784	7 002
Trädgårdsskötsel	31 340	27 722
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 1 700
Städning gemensamma utrymmen	38 500	37 780
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 239	7 660
Snö- och halkbekämpning	25 813	43 196
Drift och förbrukning, övrigt	7 088	—
Förbrukningsmateriel	33 266	27 006
Fordons- och maskinkostnader	1 041	1 639
Vatten	516 290	470 823
El	162 297	170 302
Uppvärmning	1 149 414	1 145 197
Sophantering och återvinning	142 906	148 667
	<u>2 413 228</u>	<u>2 376 320</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	7 730	5 853
Telefon och porto	100	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	1
Tidskrifter och facklitteratur	595	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 336	6 360
Köpta tjänster	2 925	25 963
Bankkostnader	2 420	850
Övriga externa kostnader	4 990	—
	<u>25 105</u>	<u>39 622</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	45 612	41 909
Styrelsearvode	139 850	103 720
Övriga ersättningar till förtroendevalda	210	–
Arvode vicevärd	44 700	50 350
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	–	563
Summa	234 372	200 542
Sociala kostnader	68 189	62 363
	302 561	262 905

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	330 216	330 216
Avskrivning om- och tillbyggnader	140 000	140 000
Byggnadsinventarier	43 111	43 111
Markanläggningar	144 916	144 916
Om- och tillbyggnader	45 755	–
Standardförbättringar	19 800	19 800
	723 798	678 043

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	970	1 116
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	36 855	21 399
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	25	219
Övriga ränteintäkter	770	–
	38 620	22 734

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	885 966	1 046 743
Övriga räntekostnader	108	11
	886 074	1 046 754

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Om- och tillbyggnader	45 755	–
Standardförbättringar	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	2 898 324	2 753 408
	<u>37 148 857</u>	<u>36 958 186</u>

Årets anskaffningar

Markanläggning	–	144 916
	<u>–</u>	<u>144 916</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>37 148 857</u>	<u>37 103 102</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 587 262	-5 257 047
Standardförbättringar	-1 995 195	-1 792 284
Markanläggningar	-434 748	-289 832
	<u>-7 971 450</u>	<u>-7 339 162</u>

Årets avskrivning byggnader

	-330 216	-330 216
--	----------	----------

Årets avskrivning enligt plan

	-1 340 000	-1 340 000
--	------------	------------

Årets avskrivning om- och tillbyggnader

	-45 755	–
--	---------	---

Årets avskrivning standardförbättringar

	-202 911	-202 911
--	----------	----------

Årets avskrivning markanläggningar

	-144 916	-144 916
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-10 081 003</u>	<u>-9 357 205</u>
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>27 067 854</u>	<u>27 745 897</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	13 519 705	13 849 921
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	7 780 244	7 937 400
Markanläggningar	2 318 660	2 463 576

Taxeringsvärden

bostäder

	83 696 000	83 696 000
--	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>83 696 000</u>	<u>83 696 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<u>54 480 000</u>	<u>54 480 000</u>
--	-------------------	-------------------

Not 13 Långfristiga fordringar

9 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Uppland

	4 500	4 500
--	-------	-------

Andelsinnehav i Riksbyggen Ekonomiska Förening

	100	100
--	-----	-----

	<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
--	--------------	--------------

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

	139 606	138 836
--	---------	---------

Andra kortfristiga fordringar

	–	1 616
--	---	-------

	<u>139 606</u>	<u>140 452</u>
--	----------------	----------------

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 006	4 545
Förutbetalda försäkringspremier	77 863	74 156
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 472	23 760
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	1 960
Övriga periodiserade kostnader	2 458	2 458
	<u>111 799</u>	<u>106 879</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 000 000 2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	1,30	2014-01-15

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 201 994	2 858 140	731 219	413 699
Disposition enl årsstämmobeslut			413 699	- 413 699
Avsättning till underhållsfond		680 000	- 680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 24 297	24 297	
Årets resultat				336 996
Vid årets slut	1 201 994	3 513 843	489 215	336 996

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	23 437 786	23 702 168
Skuld vid årets slut	<u>23 437 786</u>	<u>23 702 168</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,76%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2017-07-30		6 370 000	146 860	6 223 140
STADSHYPOTEK	3,58%	2015-09-30	5 289 198		110 768	5 178 430
STADSHYPOTEK	3,59%	2016-09-01	6 142 227		123 460	6 018 767
STADSHYPOTEK	4,00%	2014-01-30	3 242 250		33 000	3 209 250
STADSHYPOTEK	4,08%	2014-03-01	3 234 199			3 234 199
STADSHYPOTEK	4,90%	2013-03-30	6 370 000		6 370 000	
			24 277 874	6 370 000	6 784 088	23 863 786

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 426 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2013-12-31 2012-12-31

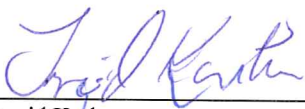
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

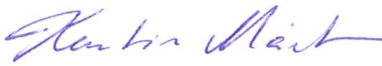
Skuld sociala avgifter och skatter	2 346	4 299
Avräkning LÅN	—	75 278
Övriga kortfristiga låneskulder	426 000	575 706
	<u>428 346</u>	<u>655 283</u>

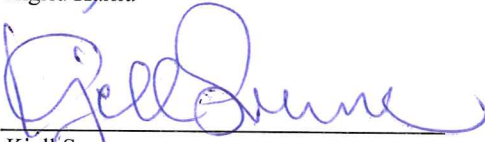
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

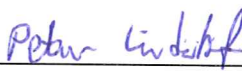
Upplupna löner och sociala avgifter	26 817	21 366
Upplupna räntekostnader	74 615	95 988
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	2 939
Upplupna elkostnader	25 552	31 687
Upplupna värmekostnader	148 997	182 397
Upplupna kostnader för renhållning	1 387	5 492
Upplupna revisionsarvoden	14 950	11 200
Upplupna styrelsearvoden	81 350	66 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 338	3 050
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	3 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	453 358	384 192
	<u>831 364</u>	<u>807 611</u>

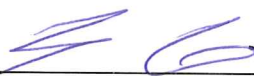
Knivsta 2014-03-26


Ingrid Karhu


Kerstin Mårtensson


Kjell Svensson

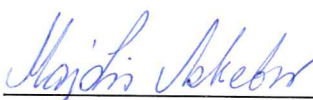

Petri Lindelöf


Sonny Lind


Johanna Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 - 2014


Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Majlis Askebro
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTA, org. nr 716401-2010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTA för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts 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 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 RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTAs 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTA för år 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust 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 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 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.

Uppsala den 28 april 2014

KPMG AB



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Majlis Askebro

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 förutbetalad 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

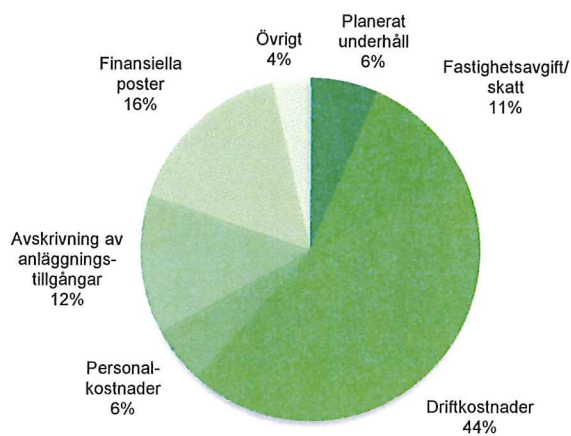
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

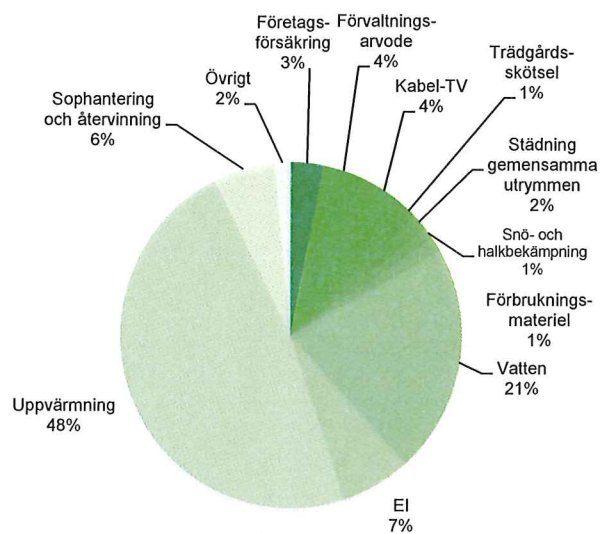
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	83 147	125 591
Planerat underhåll	353 631	24 297
Fastighetsavgift/skatt	622 512	600 600
Driftkostnader	2 413 228	2 376 320
Övriga kostnader	25 105	39 622
Personalkostnader	302 561	262 905
Avskrivning av anläggningstillgångar	723 798	678 043
Finansiella poster	886 074	1 046 754
Inkomstskatt	0	- 454
Summa kostnader	5 410 056	5 153 677



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	74 156	81 562
Förvaltningsarvode	94 376	95 716
Kabel-TV	108 795	92 292
IT-kostnader	324	0
Juridiska kostnader	3 525	3 381
Arvode, yrkesrevisorer	10 875	18 075
Möteskostnader	784	7 002
Trädgårdsskötsel	31 340	27 722
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 1 700
Städning gemensamma utrymmen	38 500	37 780
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 239	7 660
Snö- och halkbekämpning	25 813	43 196
Drift och förbrukning, övrigt	7 088	0
Förbrukningsmateriel	33 266	27 006
Fordons- och maskinkostnader	1 041	1 639
Vatten	516 290	470 823
El	162 297	170 302
Uppvärmning	1 149 414	1 145 197
Sophantering och återvinning	142 906	148 667
Summa driftkostnader	2 413 228	2 376 320



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

9144

9144

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	8	9
Förvaltningsarvode	10	10
Kabel-TV	12	10
Arvode, yrkesrevisor	1	2
Möteskostnader	0	1
Trädgårdsskötsel	3	3
Städning gemensamma utrymmen	4	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snö- och halkbekämpning	3	5
Drift och förbrukning, övrigt	1	0
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	56	51
El	18	19
Uppvärmning	126	125
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	264	260

RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA 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