
Årsredovisning

RB BRF Drevvikens Strand
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716417-8043

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 innehåsa 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.



Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadge- enligt ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Stellan Spångberg	Ordförande	Utsedd av
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman
Peter Krantz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

André Jaoui	Suppleant	Stämman
Christel Stigbehrt	Suppleant	Stämman
Helene Lindahl	Suppleant	Stämman
Jan Malmgren	Suppleant	Stämman
Anna Kausits	Suppleant	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Stellan Spångberg och Madeleine Bernats, samt suppleanterna Jan Malmgren och Helene Lindahl.

Ordinarie revisorer

Tomas Hahn	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mariusz Stabryla	Revisorssuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisorssuppleant	Stämman

Valberedning

Kent Åkesson (sammankallande)	Stämman
Jari Martikainen	Stämman

Studieorganisatör

Maria Kilinc	Styrelsen
--------------	-----------

Vicevärd

Staffan Stigbehrt	Styrelsen
-------------------	-----------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klangen 13 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus i 1 våning, 53 st bostadshus i 2 våningar och 62 st bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982-1983

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
57	22	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	112	32

Total bostadsarea: 12 743 kvm

Årets taxeringsvärde 138 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 664 000 kr

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

Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 366 tkr och planerat underhåll för 6 813 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

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

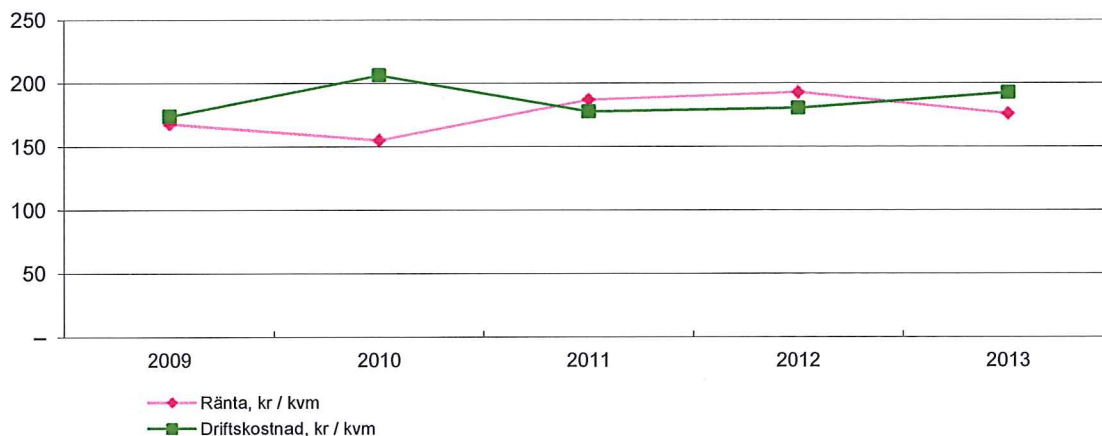
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 juni 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. 

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Drevvikens Strands stadgar (även Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 809	8 782	8 434	8 417	8 406
Årets resultat	- 5 580	1 106	719	168	1 193
Resultat efter fondförändringar	34	- 42	- 214	- 389	687
Balansomslutning	74 794	79 504	78 500	78 114	78 545
Soliditet %	15%	21%	20%	19%	19%
Likviditet %	174%	535%	410%	286%	404%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	572	571	559	557	558
Bränsletillägg, kr / kvm	72	72	72	72	72
Driftskostnad, kr / kvm	193	180	178	206	174
Ränta, kr / kvm	176	193	187	155	168
Underhållsfond, kr / kvm	423	863	773	700	578
Lån, kr / kvm	4 784	4 788	4 792	4 796	4 882

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 som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 december 2012 då avgifterna höjdes med 2,5%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 572 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Jour
Stockholm Vatten AB	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Luleå Energi AB	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Värme
Com Hem AB	Kabeltv
SRV Återvinning AB	Återvinning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 749 737
Årets resultat före fondförändring	-5 579 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 813 489</u>
Summa överskott	1 783 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 783 371</u>
----------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 813 199	7 823 518
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 28 200	- 40 850
Bränsleavgifter, bostäder		914 618	914 086
Övriga förvaltningsintäkter	3	109 014	85 701
		<u>8 808 631</u>	<u>8 782 455</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 391 228	- 431 547
Planerat underhåll	5	-6 813 489	- 202 456
Fastighetsavgift/skatt		- 841 806	- 805 199
Driftkostnader	6	-2 454 313	-2 298 449
Övriga kostnader	7	- 86 823	- 64 403
Personalkostnader	8	- 631 779	- 574 341
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 040 740	- 993 710
		<u>-12 260 178</u>	<u>-5 370 104</u>
Rörelseresultat		-3 451 547	3 412 350
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 050	2 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	112 318	148 139
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 242 677	-2 457 053
		<u>-2 128 309</u>	<u>-2 306 414</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 579 856	1 105 937
Årets resultat		-5 579 856	1 105 937
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 813 489	202 456
Resultat efter fondförändring		<u>33 633</u>	<u>- 41 607</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	69 107 004	70 029 981
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 053 944	230 262
		<u>70 160 947</u>	<u>70 260 242</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		70 185 947	70 285 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27	20 269
Kundfordringar		—	25 207
Skattefordringar		—	98 152
Skattekonto		94 292	92 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 911	115 000
		<u>223 230</u>	<u>351 412</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 000 000	7 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		1 374 489	1 257 261
		<u>1 384 489</u>	<u>1 267 261</u>
Summa omsättningstillgångar		4 607 719	9 218 673
SUMMA TILLGÅNGAR		74 793 666	79 503 915

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 069 922	4 069 922
Underhållsfond		5 383 975	10 997 464
		<u>9 453 897</u>	<u>15 067 386</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 749 737	1 791 344
Årets resultat		-5 579 856	1 105 937
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 813 489	202 456
		<u>1 783 371</u>	<u>1 749 737</u>
Summa eget kapital		11 237 268	16 817 124
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	60 912 485	60 962 485
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	50 000	50 000
Leverantörsskulder		1 273 916	259 986
Skatteskulder		69 009	—
Medlemmarnas reparationsfonder		43 288	43 618
Övriga kortfristiga skulder	18	57 365	84 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 150 335	1 285 997
		<u>2 643 913</u>	<u>1 724 306</u>
Summa skulder		63 556 398	62 686 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 793 666	79 503 915
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		73 621 000	73 621 000
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 ränteutgifter 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 68 400 319 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Rak	1%
Jordras	Rak	30 år
Lekplatser	Rak	20 år
Garageportar	Rak	25 år
Markinventarier	Rak	10 år
Traktor	Rak	10 år
Snöplog	Rak	10 år
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Rak	10 år

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	7 285 737	7 281 318
Hyror, garage	457 112	470 350
Hyror, p-platser	70 350	71 850
	<u>7 813 199</u>	<u>7 823 518</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 16 800	- 27 650
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 400	- 13 200
	<u>- 28 200</u>	<u>- 40 850</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	35 700	35 675
Snöröjning BRF Mörtviksgården	43 000	33 000
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	23 041	—
Inkassointäkter	7 273	4 690
Återföring tillgodo	—	12 336
	<u>109 014</u>	<u>85 701</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	—	8 969
Vattenskador	219 824	74 637
Brandskador	—	- 36 200
Gemensamma utrymmen	28 247	29 017
Vatten/Avlopp	49 638	112 052
Värme	11 160	53 939
Ventilation	3 475	22 629
Elinstallationer	25 905	15 558
Låssystem	8 228	13 522
Huskropp	—	31 023
Gårdar och grönanläggningar	44 751	76 953
Garage och parkeringsplatser	—	29 448
	<u>391 228</u>	<u>431 547</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Kulvertentreprenad	5 927 961	–
VA/sanitet, stambyte	159 668	–
Värme, generell injustering av radiatorventiler	181 199	–
Ventilation, inkoppling av fläktar	23 743	45 000
Huskroppar, renovering/ombyggnation av förråd	468 568	85 363
Garage och parkeringsplatser, byte av armaturer i garage	52 350	72 093
	<u>6 813 489</u>	<u>202 456</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	115 809	93 635
Förvaltningsarvode	179 196	170 116
Kabel-TV	116 968	113 576
IT-kostnader	968	975
Inkassokostnader	7 206	7 910
Arvode, yrkesrevisorer	29 125	32 000
Anslutning jour	–	2 616
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 900	- 3 200
Klottersanering	9 069	–
Snö- och halkbekämpning	121 345	32 917
Förbrukningsmateriel/inventarier	51 307	149 560
Fordons- och maskinkostnader	93 385	25 970
Vatten	282 976	238 636
El	129 903	141 985
Uppvärmning	1 247 910	1 243 653
Sophantering och återvinning	72 046	48 100
	<u>2 454 313</u>	<u>2 298 449</u>

Not 7 Övriga kostnader

Övriga förvaltningskostnader	75 170	49 996
Kreditupplysningar	3 600	825
Telefon	888	1 188
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	5 183
Medlems- och föreningsavgifter	5 950	5 950
Bankkostnader	1 215	1 260
	<u>86 823</u>	<u>64 403</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Personalkostnader

Snöröjning/trädgårdsarbete	227 426	192 752
Styrelsearvode	53 200	62 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	18 553	26 822
Arvode vicevärd	166 200	160 200
Föreningsvald revisor	3 700	3 600
Summa	469 079	445 873
Sociala kostnader	162 700	128 468
	631 779	574 341

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	746 000	746 000
Jordras	93 744	93 744
Lekplatser	58 136	58 136
Garageportar	20 861	20 860
Markinventarier	4 236	4 236
Traktor	111 125	—
Snöplög	—	58 988
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	6 638	5 923
Möbler lokal	—	5 823
	1 040 740	993 710

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 928	1 749
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	108 847	145 415
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	35	975
Skattefria ränteintäkter	1 508	—
	112 318	148 139

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 242 677	2 455 076
Räntekostnader skattekonto	—	1 977
	2 242 677	2 457 053

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

74 634 625 74 634 625

Mark

3 500 000 3 500 000

Jordras

2 272 037 2 272 037

Lekplatser

1 162 716 1 162 716

Garageportar

521 508 521 508

Markinventarier

42 355 42 355

Summa anskaffningsvärde vid årets början

82 133 241 82 133 241

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-11 239 578 -10 493 578

Jordras

- 584 654 - 490 910

Lekplatser

- 174 408 - 116 272

Garageportar

- 83 440 - 62 580

Markinventarier

- 21 180 - 16 944

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början

-12 103 260 -11 180 284

Årets avskrivningar enligt plan

Årets avskrivning byggnader

- 746 000 - 746 000

Årets avskrivning jordras

- 93 744 - 93 744

Årets avskrivning lekplatser

- 58 136 - 58 136

Årets avskrivning garageportar

- 20 861 - 20 860

Årets avskrivning markinventarier

- 4 236 - 4 236

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 026 237 -12 103 260

Restvärde enligt plan vid årets slut

69 107 004 70 029 981

Taxeringsvärden

bostäder

138 664 000 138 664 000

Totalt taxeringsvärde

138 664 000 138 664 000

varav byggnader

83 210 000 83 210 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Snöplog	589 875	589 875
Snöslunga	7 500	7 500
Gräsklippare	23 120	23 120
Dator	10 785	10 785
Möbler lokal	29 119	29 119
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	59 225	—
Summa anskaffningsvärden vid årets början	719 624	660 399

Årets anskaffningar

Traktor	1 111 250	—
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	7 154	59 225
Summa årets anskaffningar	1 118 404	59 225

Utrangeringar

Snöplog	- 589 875	—
Dator	- 10 785	—
Summa årets utrangeringar	- 600 660	—

Summa anskaffningsvärden

1 237 368 719 624

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Snöplog	- 412 916	- 353 928
Snöslunga	- 7 500	- 7 500
Gräsklippare	- 23 120	- 23 120
Dator	- 10 785	- 10 785
Möbler lokal	- 29 119	- 23 296
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 5 923	—
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 489 363	- 418 629

Årets utrangeringar

Snöplog	412 916	—
Dator	10 785	—
Summa årets utrangeringar	423 701	—

Årets avskrivningar

Traktor	- 111 125	—
Snöplog	—	- 58 988
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 6 638	- 5 923
Möbler lokal	—	- 5 824
Summa årets avskrivningar	- 117 763	- 70 734

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 183 425 - 489 363

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 053 944 230 262

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 833	12 474
Förutbetalda försäkringspremier	28 240	24 670
Förutbetalda driftkostnader	296	—
Förutbetald vattenavgift	19 663	45 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 879	29 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 000	3 350
	<u>128 911</u>	<u>115 000</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	7 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	2,00	2014-02-15

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 069 922	10 997 464	643 800	1 105 937
Disposition enl årsstämmobeslut			1 105 937	-1 105 937
Avsättning till underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 813 489	6 813 489	
Årets resultat				-5 579 856
Vid årets slut	4 069 922	5 383 975	7 363 226	-5 579 856

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	60 962 485	61 012 485
Avgår nästa års amortering	- 50 000	- 50 000
Skuld vid årets slut	<u>60 912 485</u>	<u>60 962 485</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,120%	2018-10-25	10 069 910		50 000	10 019 910
SWEDBANK HYPOTEK	2,830%	2015-12-18	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,690%	2015-01-27	7 864 430			7 864 430
SWEDBANK HYPOTEK	2,245%	3-månaders	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,680%	2014-12-19	10 169 910			10 169 910
SWEDBANK HYPOTEK	4,890%	2016-01-26	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,360%	2015-11-27	7 808 235			7 808 235
			61 012 485		50 000	60 962 485

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	57 365	21 642
Avräkning lån	—	63 063
	<u>57 365</u>	<u>84 705</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	78 659
Upplupna räntekostnader	124 290	131 676
Upplupna drift- och underhållskostnader	129 705	166 598
Upplupna elkostnader	16 491	22 708
Upplupna värmekostnader	159 156	183 132
Upplupna kostnader för renhållning	11 893	–
Upplupna revisionsarvoden	31 500	32 375
Upplupna styrelsearvoden	–	64 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 489	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	646 811	605 949
	<u>1 150 335</u>	<u>1 285 997</u>

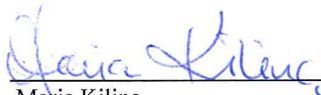
Skogås 2014- 04-08



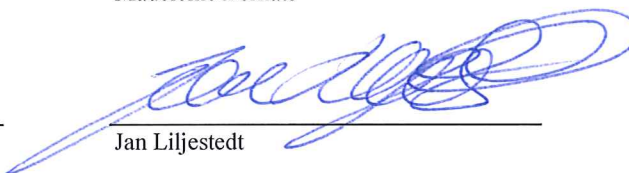
Stellan Spångberg



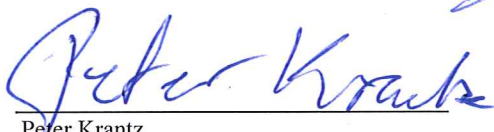
Madeleine Bernats



Maria Kilinc

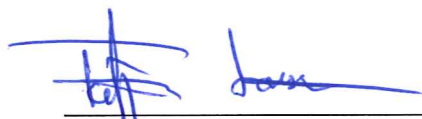


Jan Liljestedt

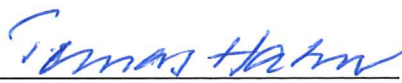


Peter Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Tomas Hahn
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strand, org. nr 716417-8043

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strand 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 Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strands 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 Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strand 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.

Stockholm den 11 april 2014

KPMG AB

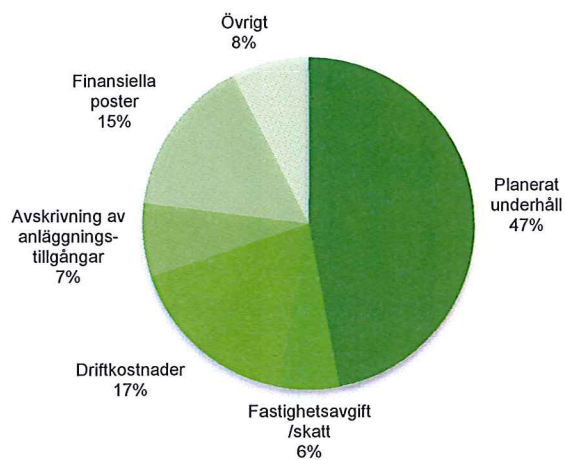

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Tomas Hahn
Förtroendevald revisor

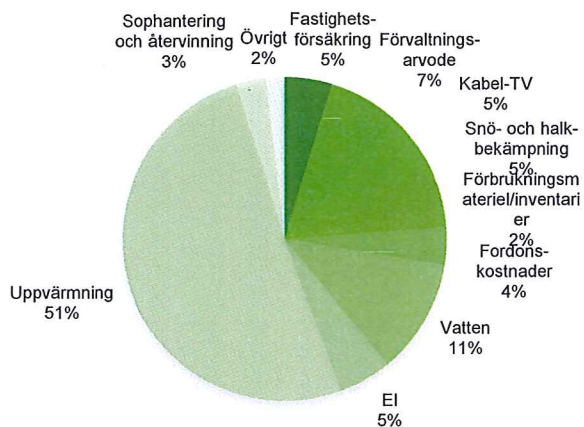
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	391 228	431 547
Planerat underhåll	6 813 489	202 456
Fastighetsavgift/skatt	841 806	805 199
Driftkostnader	2 454 313	2 298 449
Övriga kostnader	86 823	64 403
Personalkostnader	631 779	574 341
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 040 740	993 710
Finansiella poster	2 242 677	2 457 053
Summa kostnader	14 502 855	7 827 157

(Handwritten signature)



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	115 809	93 635
Förvaltningsarvode	179 196	170 116
Kabel-TV	116 968	113 576
IT-kostnader	968	975
Inkassokostnader	7 206	7 910
Arvode, yrkesrevisorer	29 125	32 000
Anslutning jour	0	2 616
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 900	- 3 200
Klottersanering	9 069	0
Snö- och halkbekämpning	121 345	32 917
Förbrukningsmateriel/inventarier	51 307	149 560
Fordons- och maskinkostnader	93 385	25 970
Vatten	282 976	238 636
El	129 903	141 985
Uppvärmning	1 247 910	1 243 653
Sophantering och återvinning	72 046	48 100
Summa driftkostnader	2 454 313	2 298 449



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12743

12743

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	7
Förvaltningsarvode	14	13
Kabel-TV	9	9
IT-kostnader	0	0
Inkassokostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisor	2	3
Anslutning jour	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Klottersanering	1	0
Snö- och halkbekämpning	10	3
Förbrukningsmateriel/inventarier	4	12
Fordons- och maskinkostnader	7	2
Vatten	22	19
El	10	11
Uppvärmning	98	98
Sophantering och återvinning	6	4
Summa driftkostnader	193	180



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.

Ordlista forts.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF Drevvikens Strand

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
RB BRF DREVVIKENS STRAND 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