
Årsredovisning

RB BRF TIMOTEJEN
I KNIVSTA
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716401-2010

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

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

Tid: Tisdagen den 7 maj 2013, kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Knivsta den 23 april 2013

STYRELSEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
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
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Fredrik Eriksson	Ordförande	Stämman	2013
Kerstin Mårtensson	Sekreterare	Stämman	2013
Kjell Svensson	Ledamot	Stämman	2013
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman	2014
Ingrid Karhu	Ledamot	Stämman	2014
My Westberg	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Sonny Lind		Stämman	2014
Börje Östlund		Stämman	2013
Kurt-Lennart Tynell		Stämman	2013
Kjell-Åke Magnusson		Stämman	2014
Anna Rosén		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Majlis Askebro	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Britt Ebbestedt		Stämman	
Valberedning			
Juha Hankkila		Stämman	
Arne Jaresved (sammankallade)		Stämman	
Alexander Svensson		Stämman	
Vicevärd			
Kjell Svensson		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 56 976 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas

kollektivt av föreningen. Från och med 1/1 2013 bekostas bostadsrättstillägget av varje enskild bostadsrättshavare.

Förvaltning/organisationsanslutning

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 125 591 kr och planerat underhåll för 24 297 kr.

Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 800 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 680 tkr (74 kr/kvm). Efter justering av föreningens underhållsplan kommer avsättningen vara 887 tkr (97 kr/kvm) från och med 1/1 2013.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Altandörrar	2009	
Garageport	2010	

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. Styrelse kontakten sker i största mån elektronisk.

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 25 april 2012. Styrelsen har hållit 19 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 139 (2012-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 544	5 542	5 530	5 448	5 427
Årets resultat	414	641	283	541	207
Balansomslutning	30 924	30 734	30 700	29 696	29 865
Soliditet %	17%	16%	13%	12%	11%
Likviditet %	155%	139%	105%	241%	251%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	603	603	599	590	590
Lån, kr / kvm	2 655	2 704	2 752	2 723	2 772

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2010 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 3 % från 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 621 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem Ab	Kabel TV (avtalet är uppsagt med verkan 2013-12-31)
Telia Sonera Sverige AB	Kabel TV (nytt avtal som träder i kraft under hösten 2013)

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under året har vi

- haft två arbetsdagar, en på våren och en under hösten, där vi bland annat tagit ner träd, röjt buskage och allmänt snyggt upp utomhusytor och i soprummet.
- satt upp en ytterligare orienteringstavla för att underlätta för besökare och andra.
- sagt upp föreningens bostadstilläggsförsäkring hos Trygg Hansa (Då vi genom den var dubbelförsäkrade). Vi har informerat medlemmarna om detta och påminner igen medlemmarna om att det enligt stadgarna åligger dem själva att ha en gällande bostadsrättstilläggsförsäkring.
- omförhandlat avtalet om ekonomisk förvaltning med Riksbyggen, El-avtalet med Vattenfall samt omsatt ett av föreningens lån.
- fasställt regler för eventuell utbyggnation av bostadsrätt.
- genomfört radonmätning i fastigheterna. Alla resultat understiger gränsvärdet 200 bequarell. Mätresultaten kommer att läggas ut på föreningens hemsida.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	731 219
Årets resultat	413 699
Summa överskott	<u>1 144 918</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 297
Att balansera i ny räkning	<u>489 215</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 548 021	5 542 471
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 6 375	- 3 675
Filterboxar för Kabel TV		- 764	- 756
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 311	3 585
		<u>5 544 192</u>	<u>5 541 625</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 125 591	- 223 303
Planerat underhåll	5	- 24 297	- 15 625
Fastighetsavgift/skatt		- 600 600	- 427 320
Driftskostnader	6	-2 376 320	-2 224 032
Övriga kostnader	7	- 39 622	- 34 728
Personalkostnader	8	- 262 905	- 229 726
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 678 043	- 678 043
		<u>-4 107 377</u>	<u>-3 832 777</u>
Rörelseresultat		1 436 815	1 708 848
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		450	450
Ränteintäkter	10	22 734	15 985
Räntekostnader	11	-1 046 754	-1 084 737
		<u>-1 023 570</u>	<u>-1 068 302</u>
Resultat efter finansiella poster		413 245	640 546
Skatt pga ändrad taxering		454	0
Årets resultat		<u>413 699</u>	<u>640 546</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	27 745 897	28 423 939
Pågående byggnation och förskott	13	45 755	0
		<u>27 791 652</u>	<u>28 423 939</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	14	4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		27 796 252	28 428 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 103	- 200
Övriga fordringar	15	140 452	137 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106 879	105 046
		<u>252 435</u>	<u>242 761</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 000 000	1 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		237	237
Avräkning med Swedbank		874 640	862 888
		<u>874 877</u>	<u>863 124</u>
Summa omsättningstillgångar		3 127 312	2 305 885
SUMMA TILLGÅNGAR		30 923 563	30 734 425

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 201 994	1 201 994
Underhållsfond		2 858 140	2 193 765
		<u>4 060 134</u>	<u>3 395 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		731 219	755 048
Årets resultat		413 699	640 546
		<u>1 144 918</u>	<u>1 395 594</u>
Summa eget kapital		5 205 051	4 791 353
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	23 702 168	24 280 320
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		575 706	443 072
Leverantörsskulder		383 731	340 395
Skatteskulder		169 719	92 991
Övriga kortfristiga skulder	20	79 577	4 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	807 611	781 696
		<u>2 016 344</u>	<u>1 662 753</u>
Summa skulder		25 718 512	25 943 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 923 563	30 734 425
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 873 463	27 873 463
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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 20 036 816 kr.

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

6 825 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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital 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 de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
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.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 504 821	5 504 821
Hyror, p-platser	43 200	37 650
	<u>5 548 021</u>	<u>5 542 471</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 375	- 3 675
	<u>- 6 375</u>	<u>- 3 675</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 86	- 85
Övriga rörelseintäkter	531	0
Inkassointäkter	2 865	3 670
	<u>3 311</u>	<u>3 585</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	3 450	5 000
Vattenskador	32 391	0
Tvättstugor	8 140	2 994
Gemensamma utrymmen	0	35 645
Installationer	1 826	34 853
Vatten/Avlopp	15 594	26 468
Värme	0	13 666
Ventilation	9 930	75 678
Huskropp	0	6 850
Gårdar och grönanläggningar	144	19 409
Garage och parkeringsplatser	27 714	2 740
Självrisk	26 402	0
	<u>125 591</u>	<u>223 303</u>

Not 5 Planerat underhåll

Ventilation	24 297	0
Gårdar och grönanläggningar	0	15 625
	<u>24 297</u>	<u>15 625</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	81 562	78 425
Arvode förvaltning	95 716	96 036
Kabel-TV	92 292	90 591
Juridiska kostnader	3 381	3 498
Revisionsarvode, externt	18 075	8 625
Möteskostnader	7 002	568
Trädgårdsskötsel	27 722	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 700	- 2 500
Städ	37 780	23 323
Obligatoriska besiktningar	0	20 823
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 660	0
Snöröjning	43 196	24 900
Förbrukningsmateriel	27 006	37 716
Fordons- och maskinkostnader	1 639	2 818
Vatten	470 823	443 543
El	170 302	217 316
Uppvärmning	1 145 197	1 036 206
Sophantering	148 667	142 145
	<u>2 376 320</u>	<u>2 224 032</u>

Not 7 Övriga kostnader

Annonsering	0	4 875
Representation	0	15 253
Kontorsmateriel	5 853	5 533
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	0
Tidskrifter och facklitteratur	595	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 360	6 312
Köpta tjänster	25 963	2 160
Bankkostnader	850	0
	<u>39 622</u>	<u>34 728</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	41 909	39 865
Styrelsearvode	103 720	93 150
Arvode vicevärd	50 350	47 000
Föreningsvald revisor	4 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	563	0
Summa	<u>200 542</u>	<u>182 015</u>
Sociala kostnader	62 363	47 711
	<u>262 905</u>	<u>229 726</u>

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
Standardförbättringar	19 800	19 800
	<u>678 043</u>	<u>678 043</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 116	748
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	21 399	13 181
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	219	1 189
Övriga ränteintäkter	0	866
	<u>22 734</u>	<u>15 985</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 046 743	1 084 737
Övriga räntekostnader	11	0
	<u>1 046 754</u>	<u>1 084 737</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	2 898 324	2 898 324
	<u>37 103 102</u>	<u>37 103 102</u>
Summa anskaffningsvärden		
	37 103 102	37 103 102
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 257 047	-4 926 831
Standardförbättringar	-3 277 200	-3 074 289
Markanläggningar	-144 916	0
	<u>-8 679 163</u>	<u>-8 001 120</u>
Årets avskrivning byggnader	-330 216	-330 216
Årets avskrivning fasadrenovering	-140 000	-140 000
Årets avskrivning fönster/altandörrar	-43 111	-43 111
Årets avskrivning garage	-144 916	-144 916
Årets avskrivning bokningssystem	-19 800	-19 800
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 357 205</u>	<u>-8 679 163</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>27 745 897</u>	<u>28 423 939</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	83 696 000	56 976 000
Totalt taxeringsvärde	<u>83 696 000</u>	<u>56 976 000</u>
varav byggnader	54 480 000	35 504 000

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Bygglov ombyggnation	45 755	0
	<u>45 755</u>	<u>0</u>

Not 14 Långfristiga fordringar

9 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseföring Uppland	4 500	4 500
Andelsinnehav i Riksbyggen Ekonomisk förening	100	100
	<u>4 600</u>	<u>4 600</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	138 836	137 915
Andra kortfristiga fordringar	1 616	0
	<u>140 452</u>	<u>137 915</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	23 760	23 073
Förutbetalda serviceavtal	2 458	0
Förutbetalt serviceavtal styr- och reglerutrustning	1 960	0
Upplupna ränteintäkter	4 545	411
Förutbetalda försäkringspremier	74 156	81 562
	<u>106 879</u>	<u>105 046</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,25	2013-01-17
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-02-09

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Underhålls fond	Balanserat resultat	Resultat
	Insatser och uppl. avgift			
Vid årets början	1 201 994	2 193 765	755 048	640 546
Disposition enl årsstämmobeslut				- 640 546
Förändring av underhållsfond			640 546	
Avsättning till underhållsfond		680 000	- 680 000	
Uttag ur underhållsfond		- 15 625	15 625	
Årets resultat				413 699
Vid årets slut	<u>1 201 994</u>	<u>2 858 140</u>	<u>731 219</u>	<u>413 699</u>

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	24 277 874	24 723 392
Avgår nästa års amortering	- 575 706	- 443 072
Skuld vid årets slut	23 702 168	24 280 320

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,27%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,58%	2015-09-30	5 399 966		110 768	5 289 198
STADSHYPOTEK	3,59%	2016-09-01	6 275 977		133 750	6 142 227
STADSHYPOTEK	4,00%	2014-01-30	3 275 250		33 000	3 242 250
STADSHYPOTEK	4,08%	2014-03-01	3 234 199			3 234 199
STADSHYPOTEK	4,90%	2013-03-30	6 538 000		168 000	6 370 000
			24 723 392		445 518	24 277 874

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 575 706 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 575 706 kr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder


Skuld sociala avgifter och skatter	4 299	4 299
Avräkning HUS	0	300
Avräkning LÅN	75 278	0
	79 577	4 599

2012-12-31 2011-12-31

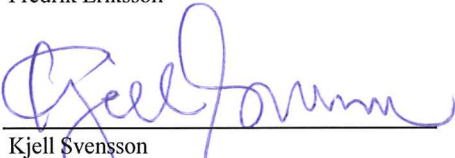
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

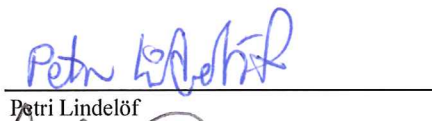
Upplupna löner och sociala avgifter	21 366	91
Upplupna räntekostnader	95 988	104 205
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 939	0
Upplupna elkostnader	31 687	24 261
Upplupna värmekostnader	182 397	144 311
Upplupna kostnader för renhållning	5 492	2 423
Upplupna revisionsarvoden	11 200	0
Upplupna styrelsearvoden	66 000	83 567
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 050	5 256
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 300	0
Förutbetalda hyror och avgifter	384 192	417 582
	<u>807 611</u>	<u>781 696</u>

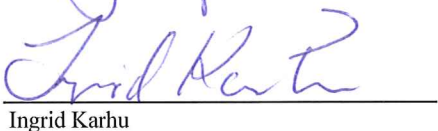
Knivsta 2013-03-26

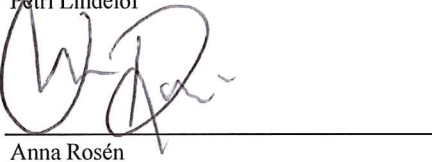

Fredrik Eriksson


Kerstin Mårtensson



Kjell Svensson



Petri Lindelöf


Ingrid Karhu


Anna Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2013


Mattias Eklöf
KPMG AB
Godkänd revisor


Majlis Askebro
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Timotejen, org. nr 716401-2010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Timotejen för år 2012

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 Riksbyggens Brf Timotejen finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Timotejen för år 2012.

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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 april 2013

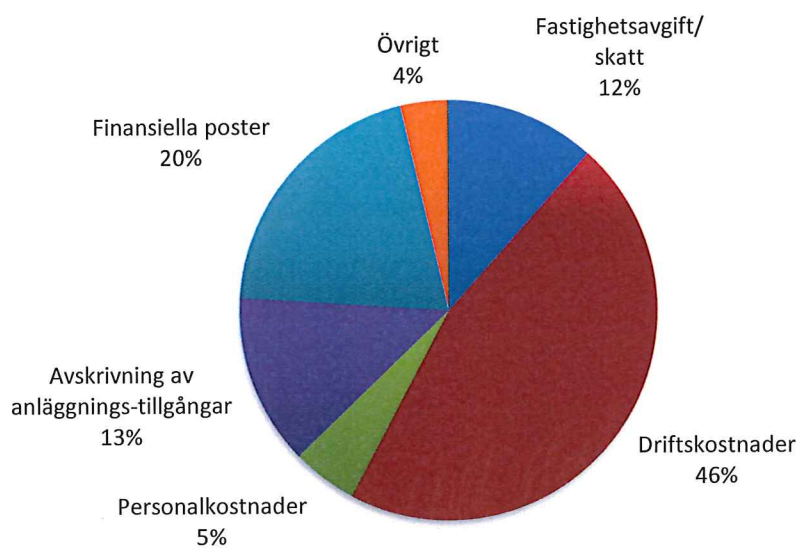


Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB

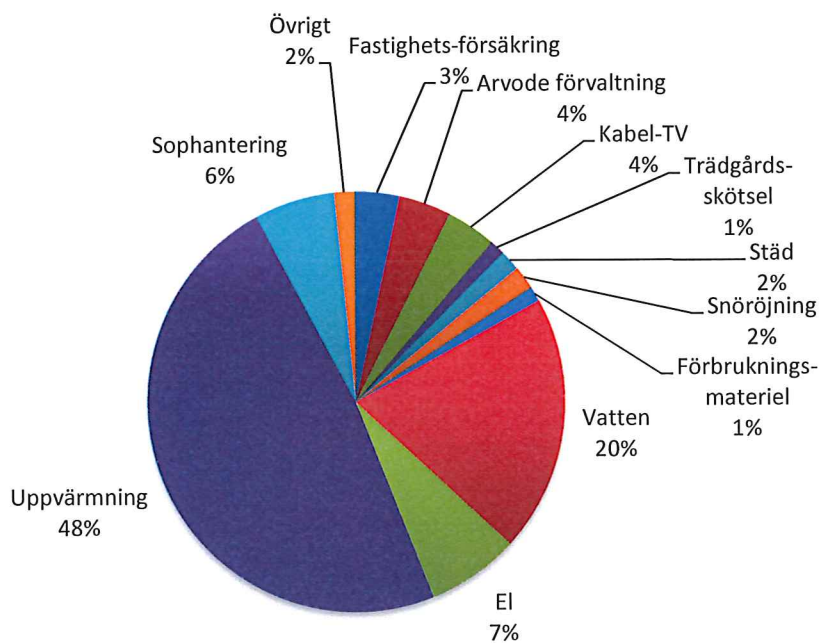
Majlis Askebro
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	125 591	223 303
Planerat underhåll	24 297	15 625
Fastighetsavgift/skatt	600 600	427 320
Driftskostnader	2 376 320	2 224 032
Övriga kostnader	39 622	34 728
Personalkostnader	262 905	229 726
Avskrivning av anläggningstillgångar	678 043	678 043
Finansiella poster	1 046 754	1 084 737
Skatt på grund av ändrad taxering	- 454	0
Summa kostnader	5 153 677	4 917 514



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	81 562	78 425
Arvode förvaltning	95 716	96 036
Kabel-TV	92 292	90 591
Juridiska kostnader	3 381	3 498
Revisionsarvode, externt	18 075	8 625
Möteskostnader	7 002	568
Trädgårdsskötsel	27 722	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 700	- 2 500
Städ	37 780	23 323
Obligatoriska besiktningar	0	20 823
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 660	0
Snöröjning	43 196	24 900
Förbrukningsmateriel	27 006	37 716
Fordons- och maskinkostnader	1 639	2 818
Vatten	470 823	443 543
El	170 302	217 316
Uppvärmning	1 145 197	1 036 206
Sophantering	148 667	142 145
Summa driftskostnader	2 376 320	2 224 032



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	9144	9144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning	10	11
Kabel-TV	10	10
Revisionsarvode, externt	2	1
Möteskostnader	1	0
Trädgårdsskötsel	3	0
Städ	4	3
Obligatoriska besiktningar	0	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Snöröjning	5	3
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	51	49
El	19	24
Uppvärmning	125	113
Sophantering	16	16
Summa driftskostnader	260	243

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

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, 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

