
Årsredovisning

**RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA
1/1 2014 - 31/12 2014
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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m²

Årets taxeringsvärde 83 696 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 83 696 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Riksbyggenförsäkringen.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2014 då den höjdes med 4 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 2 146 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 969 500 kr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 780 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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 tryckreglerad pump.
Målning av husen Etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45 & 81-88
Stamspolning	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning, byte takfläktar	99
Målning Hus Etapp 1	2 029
Service garageportar	18

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av husen Etapp 2	2015	Lägenhetsnummer 46-80
Takreovering	2016	Byte Takpannor
Dörrar	2017	

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter			
Ingrid Karhu	Ordförande	Stämman	2015
Emil Albrektsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Kerstin Mårtensson	Sekreterare	Stämman	2015
Sonny Lind	Ledamot	Stämman	2016
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Arne Jaresved		Stämman	2016
Gustav Andersson		Stämman	2015
Kjell-Åke Magnusson		Stämman	2016
Kenneth Andersson		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Majlis Askebro	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Britt Ebbestedt	Föreningsvald revisor	Stämman	
Valberedning			
Alexander Svensson (sammankallande)		Stämman	
Peter Mattsson		Stämman	
Anneli Fors		Stämman	
Vicevärd			
Arne Jaresved	Vice värd	Styrelsen	
Kjell-Åke Magnusson	Vice värd	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har avloppsledningarna spolats och bedömts vara i god kondition vilket innebär att stamrening kan skjutas fram många år.

Vaktmästare och vicevärdfunktionerna har setts över och nya beslut har tagits. Från att ha varit en och samma person delas nu uppdragen mellan två medlemmar i föreningen.

Målning av fasaderna har inletts. Resterande målning utförs under 2015.

Styrelsen har ingått avtal med en ny städfirma för tvättstuga och lokal.

Rutiner för händelse av brand har setts över och aktualiserats. Föreningen har skaffat pärm med riktlinjer och utsett brandskyddsansvarig.

Planering för förnyelse av utemiljö och skötselplan har inletts och fortsätter under 2015. Förbättring av sophanteringsrutiner har utförts och pågår.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. stora underhållskostnader

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhåll av föreningens hus.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. underhållet av föreningens hus har betalats med egna medel och inga nya lån har tagits.

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.

Flera åtgärder för att förbättra miljön har diskuterats av styrelsen under året. I frågorna om solcellspaneler och möjlighet att ladda elbil har beslut tagits att avvakta utvecklingen på resp. område.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -299 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 stycken.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 877	5 708	5 544	5 542	5 530
Årets resultat	- 982	337	414	641	283
Resultat före avskrivningar	- 299	1 061	1 092	1 319	961
Balansomslutning	29 204	30 920	30 924	30 734	30 700
Soliditet	16%	18%	17%	16%	14%
Likviditet	173%	198%	155%	139%	105%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	620	602	602	599
Ränta, kr/m ²	83	97	114	119	104
Lån, kr/m ²	2 563	2 610	2 592	2 655	2 737

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Ränta kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	399 841
Årets resultat före fondförändring	<u>-982 471</u>
Summa underskott	-582 630

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-780 000
Årets ianspråkstagande av underhållsplan	<u>2 146 000</u>
Att balansera i ny räkning	783 370

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 875 766	5 706 188
Övriga rörelseintäkter	2	1 355	1 875
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 877 121	5 708 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 042 764	-3 362 634
Fastighetsadministration	4	- 136 431	- 134 989
Personalkostnader	5	- 271 548	- 302 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 683 754	- 723 798
Summa rörelsekostnader		-6 134 496	-4 523 982
Rörelseresultat		- 257 375	1 184 081
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggen		414	369
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	20 270	38 620
Räntekostnader och liknande poster	8	- 763 011	- 886 074
Summa finansiella poster		- 742 327	- 847 085
Resultat efter finansiella poster		- 999 703	336 996
Skatter			
Skatt på grund av ändrad taxering		17 232	—
Årets resultat		- 982 471	336 996

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 384 100	27 067 854
Summa materiella anläggningstillgångar		26 384 100	27 067 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 600	4 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		26 388 700	27 072 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	5 528	5 687
Övriga fordringar	12	19 561	139 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 395	111 799
Summa kortfristiga fordringar		113 484	257 092
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 100 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	601 393	1 590 310
Summa kassa och bank		601 393	1 590 310
Summa omsättningstillgångar		2 814 877	3 847 402
SUMMA TILLGÅNGAR		29 203 577	30 919 856

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 201 994	1 201 994
Fond för yttre underhåll		3 940 212	3 513 843
Summa bundet eget kapital		<u>5 142 206</u>	<u>4 715 837</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		399 841	489 215
Årets resultat		- 982 471	336 996
Summa fritt eget kapital		<u>- 582 629</u>	<u>826 210</u>
Summa eget kapital		<u>4 559 577</u>	<u>5 542 047</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	23 015 021	23 437 786
Summa långfristiga skulder		<u>23 015 021</u>	<u>23 437 786</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	424 300	426 000
Leverantörsskulder		218 171	358 134
Skatteskulder	18	163 914	322 179
Övriga kortfristiga skulder	19	4 453	2 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	818 142	831 364
Summa kortfristiga skulder		<u>1 628 980</u>	<u>1 940 023</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 203 577</u>	<u>30 919 856</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 873 463	27 873 463
Summa ställda säkerheter		<u>27 873 463</u>	<u>27 873 463</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-982 471	336 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	683 754	723 798
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-298 717	1 060 793
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-298 717	1 060 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	143 608	-4 658
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-309 343	-502 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464 452	553 815
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-424 465	161 618
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-424 465	161 618
Årets kassaflöde	-888 917	715 433
Likvida medel vid årets början	3 590 310	2 874 877
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	2 701 393	3 590 310
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Fasadrenoveringar	Linjär	50
Fönster/altandörrar	Linjär	20
Tvättstuga/bokningssystem/lås	Linjär	10
Garage	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 840 066	5 669 963
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 500	- 6 975
	<u>5 875 766</u>	<u>5 706 188</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rabattering för fastigheter med Filterbox Com Hem	- 756	- 756
Övriga lokalintäkter	–	549
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 571	182
Inkassointäkter	540	1 900
	<u>1 355</u>	<u>1 875</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	66 590	83 147
Underhåll	2 146 000	353 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	625 856	622 512
Försäkringspremier	77 863	74 156
Kabel- och digital-TV	93 328	108 795
Trädgårdsskötsel	38 050	31 340
Återbäring från Riksbyggen	- 1 200	- 1 800
Städning gemensamma utrymmen	37 200	38 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 317	14 239
Snö- och halkbekämpning	17 568	25 813
Drift och förbrukning, övrigt	–	7 088
Förbrukningsmateriel	17 815	33 266
Fordons- och maskinkostnader	5 467	1 041
Vatten	494 772	516 290
El	153 074	162 297
Uppvärmning	1 104 390	1 149 414
Sophantering och återvinning	155 674	142 906
	<u>5 042 764</u>	<u>3 362 634</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	95 720	94 376
IT-kostnader	369	324
Juridiska kostnader	1 125	3 525
Arvode, yrkesrevisorer	15 675	10 875
Möteskostnader	101	784
Kontorsmateriel	6 890	7 730
Telefon och porto	–	100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	9
Tidskrifter och facklitteratur	595	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 336	6 336
Köpta tjänster	–	2 925
Bankkostnader	700	2 420
Övriga externa kostnader	8 920	4 990
	<u>136 431</u>	<u>134 989</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	45 680	45 612
Fast styrelsearvode	55 500	53 500
Sammanträdesarvoden	59 950	86 350
Arvode vicevärd	45 600	44 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	210
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	<u>210 730</u>	<u>234 372</u>
Sociala kostnader	60 818	68 189
	<u>271 548</u>	<u>302 561</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	330 216	330 216
Fasadrenoveringar	145 711	185 755
Fönsterrenovering	43 111	43 111
Garageombyggnad	144 916	144 916
Bokningssystem Tvättstugor	19 800	19 800
	<u>683 754</u>	<u>723 798</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 312	970
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 643	36 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	314	25
Övriga ränteintäkter	–	770
	<u>20 270</u>	<u>38 620</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	762 514	885 966
Övriga räntekostnader	497	108
	<u>763 011</u>	<u>886 074</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 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
Summa anskaffningsvärden	37 103 102	37 103 102
Ackumulerade avskrivningar enligt plan *		
Vid årets början		
Byggnader	-5 917 478	-5 587 262
Standardförbättringar	-3 538 106	-3 289 440
Markanläggningar	- 579 664	- 434 748
<i>* Ackumulerade avskrivningar justerade och rättade efter tidigare fel.</i>	-10 035 248	-9 311 450
Årets avskrivning byggnader	- 330 216	- 330 216
Årets avskrivning standardförbättringar**	- 208 622	- 248 666
Årets avskrivning markanläggningar	- 144 916	- 144 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 719 002	-10 035 248
<i>** Justerad med 5 711,33 kr för att stämma enligt avskrivningsplan</i>		
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 384 100	27 067 854
Varav		
Byggnader	14 529 489	14 859 705
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	6 185 867	6 394 489
Markanläggningar	2 173 744	2 318 660
Taxeringsvärden		
bostäder	83 696 000	83 696 000
Totalt taxeringsvärde	83 696 000	83 696 000
<i>varav byggnader</i>	54 480 000	54 480 000

Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	—	—
Vid årets början		
Bygglovshandlingar ombyggnad entréer	—	45 755
Förändring under året		
Kostnadsförande av bygglovshandlingar då ombyggnation ej aktuell	—	- 45 755
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	—	—

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i Riksbyggens Lokaförening	100	100
9 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	4 500	4 500
	4 600	4 600

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 268	5 687
Kundfordringar	260	—
	5 528	5 687

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	12 761	139 606
Andra kortfristiga fordringar	6 800	–
	<u>19 561</u>	<u>139 606</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	2 006
Förutbetalda försäkringspremier	78 644	77 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 192	29 472
Övriga förutbetalda driftkostnader	4 559	–
Övriga periodiserade kostnader	–	2 458
	<u>88 395</u>	<u>111 799</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 100 000	2 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	600 000	0,70	2015-01-30		
	90 dagar	1 500 000	0,75	2015-03-30		
					<u>2 100 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	601 393	1 590 310
	<u>601 393</u>	<u>1 590 310</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 201 994	3 513 843	489 215	336 996
Disposition enl årsstämmobeslut			336 996	- 336 996
Avsättning till underhållsfond		780 000	- 780 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 353 631	353 631	
Årets resultat				- 982 471
Vid årets slut	1 201 994	3 940 212	399 841	- 982 471

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	23 439 321	23 863 786
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 424 300	- 426 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>23 015 021</u>	<u>23 437 786</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,56%	2017-03-01		3 234 199	24 255	3 209 944
STADSHYPOTEK	2,68%	2017-01-30		3 201 000	32 012	3 168 988
STADSHYPOTEK	3,00%	2017-07-30	6 223 140		125 720	6 097 420
STADSHYPOTEK	3,58%	2015-09-30	5 178 430		110 768	5 067 662
STADSHYPOTEK	3,59%	2016-09-01	6 018 767		123 460	5 895 307
STADSHYPOTEK	4,00%	2014-01-30	3 209 250		3 209 250	
STADSHYPOTEK	4,08%	2014-03-01	3 234 199		3 234 199	
			23 863 786	6 435 199	6 859 664	23 439 321

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 300 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 697 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 21 317 821 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2014-12-31 2013-12-31

Not 18 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt	1 235 336	1 223 112
Betald preliminärskatt	-1 071 422	- 900 933
	<u>163 914</u>	<u>322 179</u>

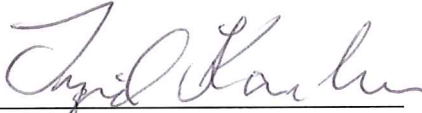
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 453	2 346
	<u>4 453</u>	<u>2 346</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	25 914	26 817
Upplupna räntekostnader	57 123	74 615
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 500	–
Upplupna elkostnader	24 445	25 552
Upplupna värmekostnader	170 191	148 997
Upplupna kostnader för renhållning	5 092	1 387
Upplupna revisionsarvoden	17 500	14 950
Upplupna styrelsearvoden	78 475	81 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 586	4 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 316	453 358
	<u>818 142</u>	<u>831 364</u>

Knivsta 2015-03-03




 Ingrid Karhu




 Kerstin Mårtensson



 Sonny Lind




 Emil Albrektsson




 Petri Lindelöf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2015



 KPMG AB
 Auktoriserad revisor



 Majlis Askebro
 Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timotejen 1, org. nr 716401-2010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timotejen 1 för år 2014.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Brf Timotejen 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Brf Timotejen 1 för år 2014.

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 revisionsssed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 april 2015

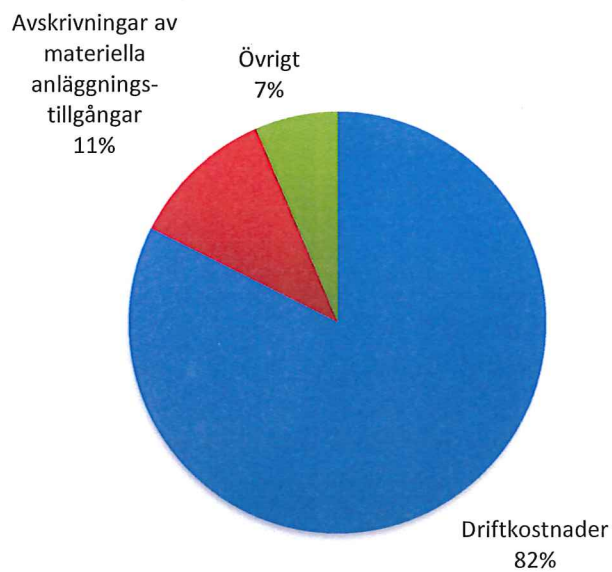
KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

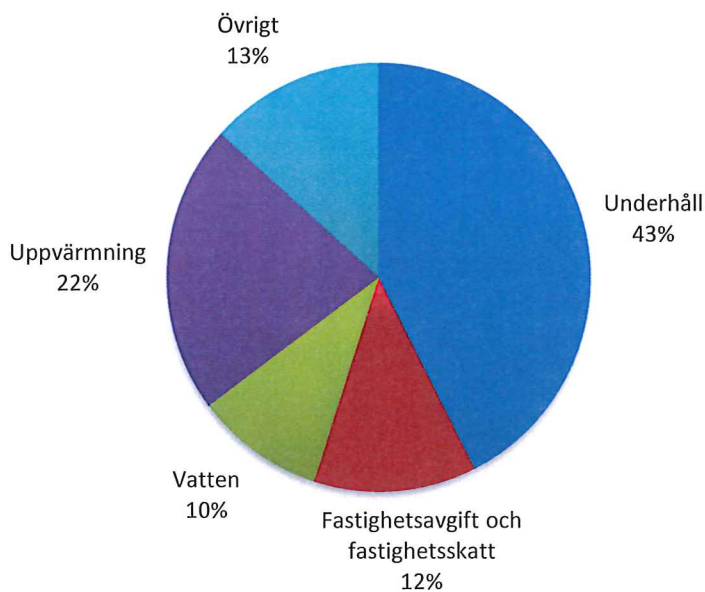

Majlis Askebro

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	5 042 764	3 362 634
Fastighetsadministration	136 431	134 989
Personalkostnader	271 548	302 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	683 754	723 798
Skatter	- 17 232	0
Summa kostnader	6 117 264	4 523 982



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	66 590	83 147
Underhåll	2 146 000	353 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	625 856	622 512
Försäkringspremier	77 863	74 156
Kabel- och digital-TV	93 328	108 795
Trädgårdsskötsel	38 050	31 340
Återbäring från Riksbyggen	- 1 200	- 1 800
Städning gemensamma utrymmen	37 200	38 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 317	14 239
Snö- och halkbekämpning	17 568	25 813
Drift och förbrukning, övrigt	0	7 088
Förbrukningsmateriel	17 815	33 266
Fordons- och maskinkostnader	5 467	1 041
Vatten	494 772	516 290
El	153 074	162 297
Uppvärmning	1 104 390	1 149 414
Sophantering och återvinning	155 674	142 906
Summa driftkostnader	5 042 764	3 362 634



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	9144	9144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	9
Underhåll	235	39
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68	68
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	10	12
Trädgårdsskötsel	4	3
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	4	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	2
Snö- och halkbekämpning	2	3
Drift och förbrukning, övrigt	0	1
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	54	56
El	17	18
Uppvärmning	121	126
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	551	368

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 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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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 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