
Årsredovisning

**RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 757201-7478**

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden 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 åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
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 stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 73:1 i Göteborgs kommun med adress Steken 1-3. På tomten har år 1965 uppförts bostadshus med 162 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 11 048,5 m². Dessutom finns 62 förråd som hyrs av de boende med en sammanlagd yta av 406,5 m² samt 182 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
26	13	1	57	50	15

Årets taxeringsvärde	48 449 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 449 000 kr

Fastigheterna har under 2014 varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Från 1 januari 2015 är motsvarande försäkring tecknad med Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då den höjdes med 2,6%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 454 kr/kvm/år.

Årets utförda underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 258 tkr och planerat underhåll för 312 tkr. Bland de större posterna kan nämnas OVK-besiktning + rensning av ventilationen (176 tkr), och 5 nya parkeringsplatser (136 tkr).

För 2015 och 2016 är inga större underhållsåtgärder planerade.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

Efter den senaste stämman 2014-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Tommy Högström	Ordförande	Stämman	2015
Sven Bender	Vice ordförande	Stämman	2015
Jan-Åke Gylling	Sekreterare	Stämman	2016
Christer Kihlberg	Ledamot	Stämman	2016
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Akbar Hekmati		Stämman	2016
Gisèle Assaf		Stämman	2015
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Hans Juto			2015
Birgitta Lindskog			2015

Revisorssuppleant

Tore Lamminheimo			2015
------------------	--	--	------

Valberedning

Roger Harström	Sammanställande		2015
Kim Poulsen			2015
Eduardo Ortiz			2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I resultatet ingår avskrivningar med 584 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 250 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. 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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordföranden har ordet

Vi har tagit bort några planteringar och byggt 5 nya parkeringsplatser.

12 april: Vårstädning.

20 maj: Årsmöte.

8 november: Höststädning.

13 december: Luciakaffe med musikbingo.

Dessutom ett antal "11-kaffe".

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 244	5 297	5 106	5 114	4 994
Årets resultat	666	- 845	779	628	- 241
Resultat efter finansiella poster	666	- 845	655	628	- 235
Resultat före avskrivningar	1 250	- 244	1 403	1 272	359
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	635	- 859	788	657	- 256
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	56	56	56	56	56
Balansomslutning	12 524	11 813	12 846	12 534	12 667
Kassaflöde, indirekt metod	1 081	- 597			
Soliditet	89%	89%	88%	84%	78%
Likviditet	360%	276%	270%	160%	178%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	360	360	349	349	349
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	227	369			
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	199	218			
Ränta, kr/m ²	0	0	0	3	3
Underhållsfond, kr/m ²	830	774	854	798	743
Lån, kr/m ²	-	-	-	68	113

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	471 105
Årets resultat före fondförändring	666 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	522 189

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

522 189

bl

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 185 152	4 182 392
Övriga rörelseintäkter	2	1 058 593	1 114 701
Summa rörelseintäkter		<u>5 243 744</u>	<u>5 297 093</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 508 812	-4 074 572
Fastighetsadministration	4	- 419 116	- 412 864
Personalkostnader	5	-1 116 691	-1 123 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 583 562	- 601 129
Summa rörelsekostnader		<u>-4 628 181</u>	<u>-6 212 329</u>
Rörelseresultat		615 563	- 915 236
Finansiella poster			
Utdelning andelar		9 062	8 077
Ränteintäkter	7	41 459	62 800
Räntekostnader		—	- 730
Summa finansiella poster		<u>50 521</u>	<u>70 147</u>
Resultat efter finansiella poster		666 084	- 845 088
Årets resultat		<u>666 084</u>	<u>- 845 088</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 451 409	8 034 971
Maskiner och inventarier	9	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		7 451 409	8 034 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	10	98 600	98 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		98 600	98 600
Summa anläggningstillgångar		7 550 009	8 133 571
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Bränslelager		228 381	139 450
Summa bränslelager		228 381	139 450
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	11	300	5 752
Övriga fordringar	12	301 153	262 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 657	36 951
Summa kortfristiga fordringar		430 110	305 531
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 500 000	2 700 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	2 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	815 675	534 608
Summa kassa och bank		815 675	534 608
Summa omsättningstillgångar		4 974 166	3 679 589
SUMMA TILLGÅNGAR		12 524 175	11 813 160

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 454 655	1 454 655
Fond för yttre underhåll		9 167 380	8 552 380
Summa bundet eget kapital		<u>10 622 035</u>	<u>10 007 035</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 143 895	1 316 193
Årets resultat		666 084	- 845 088
Summa fritt eget kapital		<u>522 189</u>	<u>471 105</u>
Summa eget kapital		<u>11 144 224</u>	<u>10 478 140</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		329 340	178 202
Övriga kortfristiga skulder	16	487 795	476 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	562 816	680 067
Summa kortfristiga skulder		<u>1 379 951</u>	<u>1 335 020</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 524 175</u>	<u>11 813 160</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Ansvarförbindelser			
FASTIGO		11 961	10 909
Summa ansvarförbindelser		<u>11 961</u>	<u>10 909</u>

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	666 084	-845 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	583 562	601 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 249 646	-243 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	-88 931	63 485
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 579	-228 552
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	44 930	-188 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081 067	-597 191
Årets kassaflöde	1 081 067	-597 191
Likvida medel vid årets början	3 234 608	3 831 799
Likvida medel vid årets slut	4 315 675	3 234 608

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för bostäder.
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

pl

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	62	2026
Standardförbättringar	Linjär	20	2026

Föregående år skrevs byggnaderna av enligt en progressiv avskrivningsplan på 59 år.

Den årliga avskrivningen enligt linjär plan på byggnader uppgår till 252 tkr, vilket är ca 13 tkr lägre än tidigare avskrivning enligt progressiv plan.

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	3 977 589	3 977 603
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 32 940	- 32 940
Hyror, lokaler	14 513	14 513
Hyror, p-platser	225 990	223 217
	<u>4 185 152</u>	<u>4 182 392</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 042 236	1 042 236
Övriga rörelseintäkter	9 621	10 606
Försäkringsersättningar	6 736	61 859
	<u>1 058 593</u>	<u>1 114 701</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	258 056	285 470
Underhåll	311 981	1 666 043
Fastighetsskatt	145 690	145 690
Försäkringspremier	83 486	85 144
Kabel-TV	101 636	101 546
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 5 000
Förbrukningsmateriel	76 197	107 222
Fordons- och maskinkostnader	33 147	68 535
Vatten	357 665	323 843
El	173 966	180 453
Uppvärmning	732 991	885 512
Sophantering och återvinning	238 197	230 114
	<u>2 508 812</u>	<u>4 074 572</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	334 856	331 196
Styrelsearvode RB-ledamöter	13 778	13 533
Arvode, yrkesrevisor	9 656	10 094
Medlems- och föreningsavgifter	19 862	19 063
Övriga externa kostnader	40 964	38 978
	<u>419 116</u>	<u>412 864</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	585 144	596 797
Personalomkostnader fastighetsskötare	2 498	8 639
Uttagsskatt	193 865	189 580
Löneskatt på pensionskostnader	5 101	5 200
Styrelsearvode	80 264	77 612
Arvode till valberedningen	4 320	3 010
Övriga ersättningar	34 131	18 029
Föreningsvald revisor	4 740	4 570
Summa	910 063	903 437
Sociala kostnader	206 628	220 327
	1 116 691	1 123 764

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer, båda män.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	251 551	264 118
Standardförbättringar	332 011	337 011
	583 562	601 129

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	387	432
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	38 814	61 981
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	305	–
Ränteintäkter skattekonto	1 953	387
	41 459	62 800

bl

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 614 297	10 614 297
Byggnadsinventarier	295 278	295 278
Mark	580 600	580 600
Standardförbättringar	9 352 587	9 760 401
Markanläggningar	155 541	155 541
	<u>20 998 304</u>	<u>21 406 118</u>

Årets utrangeringar

Standardförbättringar	- 99 718	- 407 814
	<u>- 99 718</u>	<u>- 407 814</u>

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

	- 37 596	-
Summa anskaffningsvärden	<u>20 860 989</u>	<u>20 998 304</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och byggnadsinventarier	-7 639 412	-7 375 294
Standardförbättringar	-5 168 380	-5 239 183
Markanläggningar	- 155 541	- 155 541
	<u>-12 963 333</u>	<u>-12 770 018</u>

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

99 718 407 814

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

37 596 -

Årets avskrivning byggnader

- 251 551 - 264 118

Årets avskrivning standardförbättringar

- 332 011 - 337 011

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-13 409 581</u>	<u>-12 963 333</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 451 409 8 034 971

Varav

Byggnader	3 018 612	3 270 163
Mark	580 600	580 600
Standardförbättringar	3 852 197	3 776 394

Taxeringsvärden

bostäder

48 400 000 48 400 000

lokaler

49 000 49 000

Totalt taxeringsvärde

48 449 000 48 449 000

varav byggnader

36 049 000 36 049 000

ml

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	292 308	292 308
Inventarier	65 000	65 000
	<u>357 308</u>	<u>357 308</u>
Utrangeringar		
Maskiner	- 13 896	-
	<u>- 13 896</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	343 412	357 308
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 292 308	- 292 308
Inventarier och verktyg	- 65 000	- 65 000
	<u>- 357 308</u>	<u>- 357 308</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	13 896	-
	<u>13 896</u>	<u>-</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 343 412	- 357 308
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 10 Långfristiga fordringar

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 196 st andelar i Riksbyggen	98 000	98 000
1 st andel i Riksbyggen	500	500
1 st andel i Hammarkullens Folkets Husförening	100	100
	<u>98 600</u>	<u>98 600</u>

Not 11 Avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	200	5 652
Kundfordringar	100	100
	<u>300</u>	<u>5 752</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	235 012	234 913
Skattekonto	66 141	27 915
	<u>301 153</u>	<u>262 828</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 850	10 396
Förutbetalda försäkringspremier	96 398	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 409	25 409
Övrigt	-	1 146
	<u>128 657</u>	<u>36 951</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	813 675	532 608
	<u>815 675</u>	<u>534 608</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 454 655	8 552 380	1 316 193	- 845 088
Disposition enl årsstämmobeslut			- 845 088	845 088
Avsättning till underhållsfond		615 000	- 615 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Årets resultat				<u>666 084</u>
Vid årets slut	1 454 655	9 167 380	- 143 895	666 084

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	413 850	402 238
Uttagsskatt	48 639	44 560
Källskatt och arbetsgivaravgift	25 306	28 568
Avräkning hyror och avgifter	–	1 385
	<u>487 795</u>	<u>476 751</u>

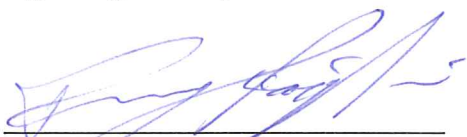
2014-12-31

2013-12-31

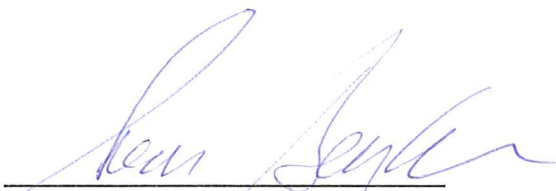
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	54 137	42 718
Upplupna elkostnader	16 861	16 802
Upplupna vattenavgifter	58 008	58 312
Upplupna värmekostnader	69 662	67 222
Upplupna kostnader för renhållning	44 114	48 496
Upplupna revisionsarvoden	11 500	10 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 534	435 767
	<u>562 816</u>	<u>680 067</u>


Agnesberg den 13 april 2015




Tommy Högström



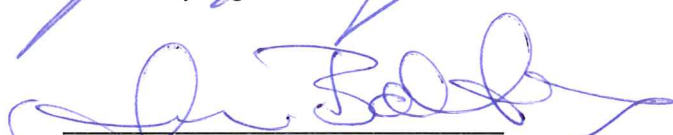
Sven Bender



Jan-Åke Gylling




Christer Kihlberg



Anna Bolteus

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2015



Hans Juto



Birgitta Lindskog

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1
Org.nr 757201-7478

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1 för räkenskapsåret . Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 april 2015



Birgitta Lindskog
Revisor

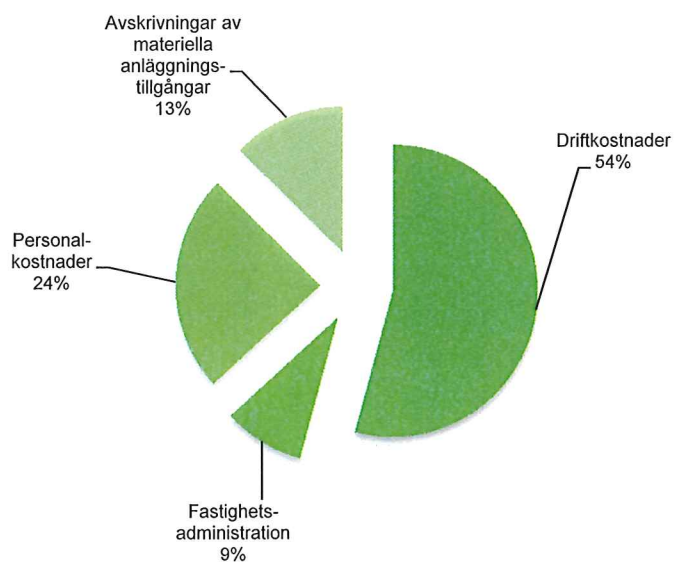


Hans Juto
Revisor

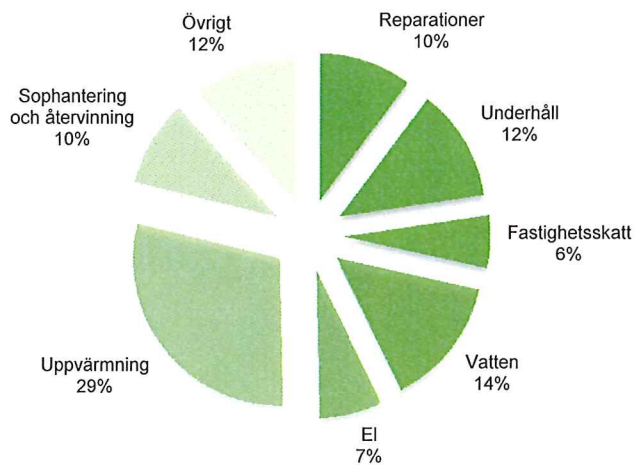
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	2 508 812	4 074 572
Fastighetsadministration	419 116	412 864
Personalkostnader	1 116 691	1 123 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	583 562	601 129
Summa kostnader	4 628 181	6 212 329



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	258 056	285 470
Underhåll	311 981	1 666 043
Fastighetsskatt	145 690	145 690
Försäkringspremier	83 486	85 144
Kabel-TV	101 636	101 546
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 5 000
Förbrukningsmateriel	76 197	107 222
Fordons- och maskinkostnader	33 147	68 535
Vatten	357 665	323 843
El	173 966	180 453
Uppvärmning	732 991	885 512
Sophantering och återvinning	238 197	230 114
Summa driftkostnader	2 508 812	4 074 572



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

11 049	11 049
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	23	26
Underhåll	28	151
Fastighetskatt	13	13
Försäkringspremier	8	8
Kabel-TV	9	9
Förbrukningsmateriel	7	10
Fordons- och maskinkostnader	3	6
Vatten	32	29
El	16	16
Uppvärmning	66	80
Sophantering och återvinning	22	21
Summa driftkostnader	227	369

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.