

Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 757201-7478

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämman's 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

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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 Inkomstskattelagen. 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 är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 ordinarie stämman 2015-05-19 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	2017
Sven Bender	Vice ordförande	Stämman	2017
Jan-Åke Gylling	Sekreterare	Stämman	2016
Christer Kihlberg	Ledamot	Stämman	2016
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gisèle Assaf		Stämman	2017
Akbar Hekmati		Stämman	2016
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Hans Juto	Revisor		2016
Birgitta Lindskog	Revisor		2016

Revisorssuppleant

Tore Lamminheimo			2016
------------------	--	--	------

Valberedning

Eduardo Ortiz			
Kim Poulsen	Sammanställande		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 2,6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften, inkl. bränsle, för 2015 uppgick i genomsnitt till 455 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 210 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. För 2016 är inga större underhållsåtgärder planerade.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 360% till 494%.

I resultatet ingår avskrivningar med 584 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 611 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 208 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordföranden har ordet

Vår förening är 50 år. Detta firade vi med en gårdsfest 26 april. Många deltog och vi hade en trevlig dag.
11-kaffe hade vi både vår och höst, mellan 20 - 25 personer kommer, vilket är roligt.
Höstens städdag den 7 november hade god anslutning. God ärtsoppa med tillbehör serverades.
13 december: Luciakaffe med musikbingo, vilket har blivit en "tradition". Tyvärr inget Luciatåg detta året heller.

Telia har installerat fibernät med ett uttag i varje lägenhet. Vi har även kvar Com Hem.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (totala intäkter)	5 245	5 244	5 297	5 106	5 114
Resultat efter finansiella poster	1 027	666	- 845	655	628
Årets resultat	1 027	666	- 845	779	628
Resultat före avskrivningar	1 611	1 250	- 244	1 403	1 272
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	996	635	- 859	788	657
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	56	56	56	56	56
Balansomslutning	13 450	12 524	11 813	12 846	12 534
Soliditet	90%	89%	89%	88%	84%
Likviditet	494%	360%	276%	270%	160%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	360	360	360	349	349
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	191	227	369		
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	191	199	218		
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	3
Underhållsfond, kr/m ²	885	830	774	854	798
Lån, kr/m ²	-	-	-	-	68

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	522 189
Årets resultat före fondförändring	1 026 962
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	934 152

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

934 152

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 189 480	4 185 152
Övriga rörelseintäkter	2	1 055 421	1 058 593
Summa rörelseintäkter		5 244 901	5 243 744
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 115 437	-2 508 812
Övriga externa kostnader	4	- 423 144	- 419 116
Personalkostnader	5	-1 126 967	-1 116 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 583 562	- 583 562
Summa rörelsekostnader		-4 249 109	-4 628 181
Rörelseresultat		995 791	615 563
Finansiella poster			
Utdelning på andelar		9 062	9 062
Ränteintäkter	7	22 109	41 459
Summa finansiella poster		31 171	50 521
Resultat efter finansiella poster		1 026 962	666 084
Årets resultat	15	1 026 962	666 084

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 867 847	7 451 409
Maskiner och inventarier	9	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		6 867 847	7 451 409
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	10	260 600	98 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 600	98 600
Summa anläggningstillgångar		7 128 447	7 550 009
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Bränslelager		167 766	228 381
Summa varulager m.m.		167 766	228 381
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	9 551	300
Övriga fordringar	12	303 488	301 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 229	128 657
Summa kortfristiga fordringar		440 268	430 110
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 700 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	3 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 013 348	815 675
Summa kassa och bank		1 013 348	815 675
Summa omsättningstillgångar		6 321 382	4 974 166
SUMMA TILLGÅNGAR		13 449 828	12 524 175

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 454 655	1 454 655
Fond för yttre underhåll		9 782 380	9 167 380
Summa bundet eget kapital		<u>11 237 035</u>	<u>10 622 035</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 92 811	- 143 895
Årets resultat		1 026 962	666 084
Summa fritt eget kapital		<u>934 152</u>	<u>522 189</u>
Summa eget kapital		<u>12 171 186</u>	<u>11 144 224</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 300	329 340
Övriga skulder	16	492 683	487 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	691 659	562 816
Summa kortfristiga skulder		<u>1 278 642</u>	<u>1 379 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 449 828</u>	<u>12 524 175</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter		<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarförbindelser			
FASTIGO		11 356	11 961

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 977 597	3 977 589
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 32 940	- 32 940
Hyror, lokaler	14 513	14 513
Hyror, p-platser	230 310	225 990
	<u>4 189 480</u>	<u>4 185 152</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 042 236	1 042 236
Övriga rörelseintäkter	13 185	9 621
Försäkringsersättningar	–	6 736
	<u>1 055 421</u>	<u>1 058 593</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	210 493	258 056
Underhåll	–	311 981
Fastighetsskatt	145 690	145 690
Försäkringspremier	96 398	83 486
Kabel- och digital-TV	101 636	101 636
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 4 200
Förbrukningsmateriel	44 445	76 197
Fordons- och maskinkostnader	28 319	33 147
Vatten	369 116	357 665
El	170 944	173 966
Uppvärmning	702 207	732 991
Sophantering och återvinning	251 589	238 197
	<u>2 115 437</u>	<u>2 508 812</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	340 304	334 856
Juridiska kostnader	3 344	2 025
Styrelsearvode RB-ledamöter	14 150	13 778
Arvode, yrkesrevisor	9 375	9 656
Medlems- och föreningsavgifter	20 668	19 862
Övriga externa kostnader	35 303	38 939
	<u>423 144</u>	<u>419 116</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	593 908	585 144
Personalomkostnader fastighetsskötare	–	2 498
Uttagsskatt	195 766	193 865
Löneskatt på pensionskostnader	5 294	5 101
Styrelsearvode	83 990	80 264
Arvode till valberedningen	–	4 320
Övriga ersättningar	22 710	34 131
Föreningsvald revisor	4 830	4 740
Summa	906 498	910 063
Sociala kostnader	220 469	206 628
	<u>1 126 967</u>	<u>1 116 691</u>

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

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	251 551	251 551
Standardförbättringar	332 011	332 011
	<u>583 562</u>	<u>583 562</u>

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	387
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	19 883	38 814
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	305
Ränteintäkter från skattekonto	2 161	1 953
	<u>22 109</u>	<u>41 459</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 614 297	10 614 297
Byggnadsinventarier	257 682	295 278
Mark	580 600	580 600
Standardförbättringar	9 252 869	9 352 587
Markanläggningar	155 541	155 541
	<u>20 860 989</u>	<u>20 998 304</u>

Årets utrangeringar

Standardförbättringar	–	- 99 718
	<u>–</u>	<u>- 99 718</u>

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och byggnadsinventarier	-7 853 367	-7 639 412
Standardförbättringar	-5 400 673	-5 168 380
Markanläggningar	- 155 541	- 155 541
	<u>-13 409 581</u>	<u>-12 963 333</u>

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

– 99 718

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

– 37 596

Årets avskrivning byggnader

- 251 551 - 251 551

Årets avskrivning standardförbättringar

- 332 011 - 332 011

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 993 143 -13 409 581

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 867 847 7 451 409

Varav

Byggnader	2 767 061	3 018 612
Mark	580 600	580 600
Standardförbättringar	3 520 186	3 852 197

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

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	278 412	292 308
Inventarier och verktyg	65 000	65 000
	<u>343 412</u>	<u>357 308</u>
Årets anskaffningar		
	–	–
Utrangeringar		
Maskiner	–	- 13 896
	–	<u>- 13 896</u>
Summa anskaffningsvärden	343 412	343 412
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 278 412	- 292 308
Inventarier och verktyg	- 65 000	- 65 000
	<u>- 343 412</u>	<u>- 357 308</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	–	13 896
	–	<u>13 896</u>
Årets avskrivningar		
	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 343 412	- 343 412
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	–	–

Not 10 Långfristiga fordringar

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 520 (196) st andelar i Riksbyggen	260 000	98 000
1 st andel i Riksbyggen	500	500
1 st andel i Hammarkullens Folkets Husförening	100	100
	<u>260 600</u>	<u>98 600</u>

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	2 616	200
Kundfordringar	6 935	100
	<u>9 551</u>	<u>300</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsskatt	234 819	235 012
Skattekonto	68 669	66 141
	<u>303 488</u>	<u>301 153</u>



2015-12-31 2014-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 201	6 850
Förutbetalda försäkringspremier	99 601	96 398
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 427	25 409
	<u>127 229</u>	<u>128 657</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 011 348	813 675
	<u>1 013 348</u>	<u>815 675</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 655	9 167 380	- 143 895	666 084
Disposition enl. årsstämmobeslut			666 084	- 666 084
Reservering underhållsfond		615 000	- 615 000	
Årets resultat				<u>1 026 962</u>
Vid årets slut	1 454 655	9 782 380	- 92 811	1 026 962

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 026 962 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 411 962 kr.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	413 726	413 850
Uttagsskatt	48 150	48 639
Källskatt och arbetsgivaravgift	26 366	25 306
Avräkning hyror och avgifter	4 441	—
	<u>492 683</u>	<u>487 795</u>


2015-12-31

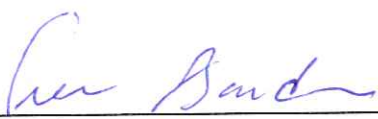
2014-12-31

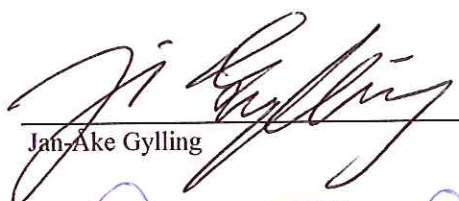
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

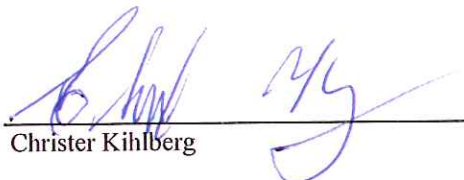
Upplupna semesterlöner	53 346	54 137
Upplupna elkostnader	16 672	16 861
Upplupna vattenavgifter	62 474	58 008
Upplupna värmekostnader	54 460	69 662
Upplupna kostnader för renhållning	47 997	44 114
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 210	308 534
	<u>691 659</u>	<u>562 816</u>

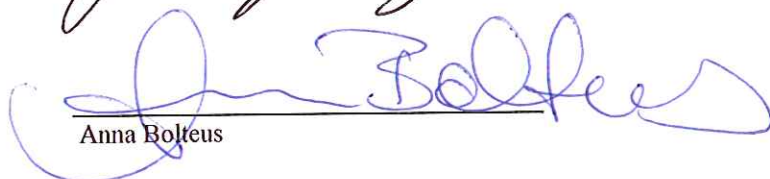
Agnesberg den 13 april 2016


Tommy Högström


Sven Bender


Jan-Ake Gylling


Christer Kihlberg


Anna Bolteus

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13 april 2016*


Birgitta Lindskog
Revisor


Hans Juto
Revisor



Revisionsberättelse

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

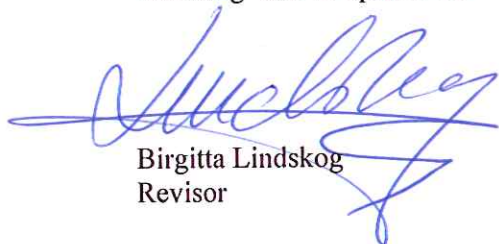
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1 för räkenskapsåret . Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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.

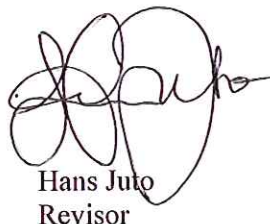
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 13 april 2016



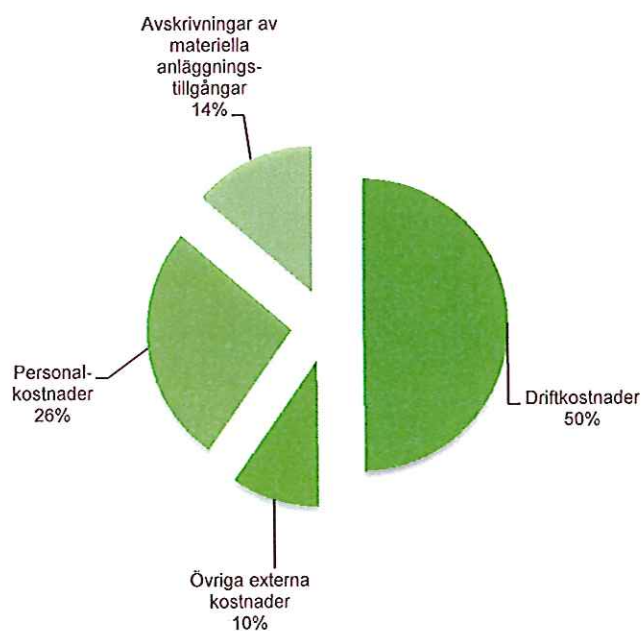
Birgitta Lindskog
Revisor



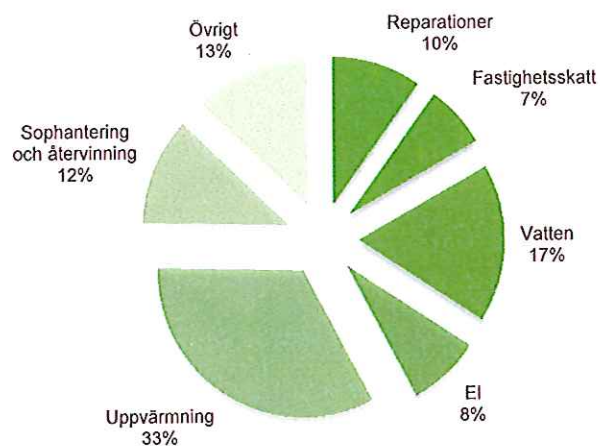
Hans Juto
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	2 115 437	2 508 812
Övriga externa kostnader	423 144	419 116
Personalkostnader	1 126 967	1 116 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	583 562	583 562
Summa kostnader	4 249 109	4 628 181



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	210 493	258 056
Underhåll	0	311 981
Fastighetsskatt	145 690	145 690
Försäkringspremier	96 398	83 486
Kabel- och digital-TV	101 636	101 636
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 4 200
Förbrukningsmateriel	44 445	76 197
Fordons- och maskinkostnader	28 319	33 147
Vatten	369 116	357 665
El	170 944	173 966
Uppvärmning	702 207	732 991
Sophantering och återvinning	251 589	238 197
Summa driftkostnader	2 115 437	2 508 812



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	11 049	11 049
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	19	23
Underhåll	0	28
Fastighetsskatt	13	13
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	9	9
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Förbrukningsmateriel	4	7
Fordons- och maskinkostnader	3	3
Vatten	33	32
El	15	16
Uppvärmning	64	66
Sophantering och återvinning	23	22
Summa driftkostnader	191	227

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 bostadsrättshavarnas 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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.