

Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2**

Org nr 757201-7486

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2011

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Beslut om 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 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Agnesbergshus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Tommy Johnsson	Ordförande	Stämman	2013
Jonas Thelén	Vice ordförande	Stämman	2013
Henrik Haglund	Sekreterare	Stämman	2012
Siv Granath	Ledamot	Stämman	2012
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	

Jonas Thelén har under året avflyttat.

Styrelsesuppleanter

Reino Bjerlin		Stämman	2012
Ingemar Johansson		Stämman	2013
Monica Samuelsson		Stämman	2013
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Monica Samuelsson har under året avflyttat.

Ordinarie revisorer

Nils-Erik Svensson	Revisor		2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor		2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Eva Falkhede.

Revisorssuppleant

Lars Svensson			2012
---------------	--	--	------

Valberedning

Judith Kilstrand			2012
Rune Källström	Sammanställande		2012
Uolevi Auvinen			2012

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 2-16. På dessa tomter har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 6 512 m². Dessutom finns 65 avgiftsbelagda parkeringsplatser samt 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu, motionslokal, solarium och boulebana.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok
86	14

Årets taxeringsvärde	29 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 122 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 834 kr och planerat underhåll för 1 757 182 kr.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhålls- och investeringsarbetena kan nämnas:

Dräneringsarbeten skogsgaveln på hus 4, arbetet utfördes p.g.a. markförskjutningar under altanplatserna.

Åtgärd: Borttagning av betongplattor och uppfyllning av mark med makadam och sand.

Byte av L-stöd och jordmassor vid hus 16, detta arbete utfördes p.g.a. att vattenmassor tryckt på L-stöden så dessa har knäckts och givit vika.

Åtgärd: Nya L-stöd och en öppen dränering.

Underhållsplan och kommande års underhåll/kontroller

Åtgärda ventilationen.

Garagen.

Takbesiktning

Målning av loftgångar och balkonger.

Säkerhetsdörrar.

Ovanstående åtgärder kan givetvis ändras om akuta problem uppkommer.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 948	5 083	4 999	4 932	4 847
Årets resultat	- 684	601	331	970	1 112
Resultat efter fondförändringar	16	1	31	270	667
Balansomslutning	19 290	19 687	19 176	18 947	19 942
Soliditet %	38%	41%	38%	37%	30%
Likviditet %	138%	148%	149%	348%	200%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	617	617	617	617	617
Bränsletillägg, kr / kvm	100	100	100	100	100
Driftskostnad, kr / kvm	299	309	292	298	288
Ränta, kr / kvm	69	66	77	78	60
Underhållsfond, kr / kvm	726	833	741	695	587
Lån, kr / kvm	1 655	1 674	1 693	1 711	1 729

Boendeavgifter

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med cirka 5,4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 717 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 359 192
Årets resultat före fondförändring	-684 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 400 000
Summa överskott	1 374 962

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 374 962

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 313 560	4 319 711
Hyses- och avgiftsbortfall		- 19 112	- 19 575
Bränsleavgifter		650 617	650 614
Övriga avgifter		300	300
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 520	131 893
		<u>4 947 885</u>	<u>5 082 943</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 262 834	- 463 885
Planerat underhåll		-1 757 182	- 421 114
Fastighetsavgift/skatt		- 124 420	- 124 420
Driftskostnader	3	-1 945 613	-2 013 329
Övriga kostnader		- 45 923	- 41 014
Arvode till styrelse och revisor	4	- 176 958	- 157 144
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 899 511	- 835 059
		<u>-5 212 440</u>	<u>-4 055 965</u>
Rörelseresultat		- 264 555	1 026 978
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		1 500	1 740
Ränteintäkter	6	29 229	2 168
Räntekostnader		- 450 404	- 429 577
		<u>- 419 675</u>	<u>- 425 669</u>
Resultat efter finansiella poster		- 684 229	601 310
Årets resultat		<u>- 684 229</u>	<u>601 310</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
lansspråktagande av underhållsfond		1 400 000	100 000
Förändring av underhållsfond		700 000	- 600 000
Resultat efter fondförändring		15 771	1 310

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 393 987	18 293 498
Maskiner och inventarier	8	0	0
		<u>17 393 987</u>	<u>18 293 498</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	9	50 200	15 200
		<u>50 200</u>	<u>15 200</u>
Summa anläggningstillgångar		17 444 187	18 308 698
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		40 500	48 125
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		86 020	50 573
Skattekonto		28 123	27 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 986	15 325
		<u>132 129</u>	<u>93 807</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 300 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		368 050	531 425
		<u>373 050</u>	<u>536 425</u>
Summa omsättningstillgångar		1 845 679	1 378 357
SUMMA TILLGÅNGAR		19 289 866	19 687 055



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 193 865	1 193 865
Underhållsfond		4 724 854	5 424 854
		<u>5 918 719</u>	<u>6 618 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 359 192	1 357 882
Årets resultat		- 684 229	601 310
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 400 000	100 000
		<u>1 374 962</u>	<u>1 359 192</u>
<i>Summa eget kapital</i>		7 293 681	7 977 911
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	10 655 136	10 778 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		124 000	124 000
Leverantörsskulder		642 851	123 576
Skatteskulder		11 411	10 867
Medlemmarnas reparationsfond		31 769	33 644
Övriga kortfristiga skulder		59 202	41 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	471 815	596 812
		<u>1 341 048</u>	<u>930 288</u>
<i>Summa skulder</i>		11 996 184	11 709 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 289 866	19 687 055

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 12 045 700 12 045 700

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 196 431 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för bostäder, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (progressiv plan)

57 år

Standardförbättringar och markanläggningar

20 - 50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 **2010-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 018 001	4 017 972
Hyror, lokaler	25 828	26 567
Hyror, garage	164 431	163 931
Hyror, p-platser	93 300	93 241
Hyror, övriga	12 000	18 000
	<hr/>	<hr/>
	4 313 560	4 319 711

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga rörelseintäkter	2 520	2 225
Försäkringsersättningar	0	129 668
	<hr/>	<hr/>
	2 520	131 893

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	46 840	46 840
Arvode förvaltning	263 936	259 101
Kabel-TV	59 848	81 952
Juridiska kostnader	33 329	0
Styrelsearvode RB-ledamöter	9 825	10 500
Revisionsarvode, externt	20 850	20 700
Fastighetsskötsel	334 981	391 900
Drifttillsyn	145 545	116 106
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 600	- 21 500
Sotning	8 464	5 592
Snöröjning	58 500	35 175
Förbrukningsmateriel	12 013	23 752
Maskinkostnader	14 982	0
Vatten	143 641	193 534
El	188 012	182 448
Uppvärmning	564 998	604 546
Sophantering	72 449	62 683
	<hr/>	<hr/>
	1 945 613	2 013 329

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Arvode till styrelse och revisor
Föreningen har ingen anställd personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbetald lön	38 876	50 183
Styrelsearvode	97 580	70 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 472	5 000
Föreningsvald revisor	4 400	4 000
Summa	144 328	129 743
Sociala kostnader	32 630	27 400
	176 958	157 144

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	248 602	184 150
Standardförbättringar	396 427	396 427
Markanläggningar	254 482	254 482
	899 511	835 059

Not 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	331	387
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 629	1 633
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	55	130
Ränta skattekontot	214	18
	29 229	2 168

2011-12-31 2010-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	14 227 406	10 764 063
Markanläggningar	5 708 709	5 708 709
	<hr/>	<hr/>
	28 189 115	24 725 772

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	3 463 343
	<hr/>	<hr/>
	0	3 463 343

Summa anskaffningsvärden

28 189 115 28 189 115

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 954 184	-3 770 034
Standardförbättringar	-3 752 355	-3 355 928
Markanläggningar	-2 189 078	-1 934 596
	<hr/>	<hr/>
	-9 895 617	-9 060 558

Årets avskrivning byggnader

- 248 602 - 184 150

Årets avskrivning standardförbättringar

- 396 427 - 396 427

Årets avskrivning markanläggningar

- 254 482 - 254 482

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 795 128 -9 895 617

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 393 987 18 293 498

Varav

Byggnader	3 569 714	3 818 316
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	10 078 624	10 475 051
Markanläggningar	3 265 148	3 519 630

Taxeringsvärden

bostäder

27 800 000 27 800 000

lokaler

1 322 000 1 322 000

Totalt taxeringsvärde

29 122 000 29 122 000

varav byggnader

22 168 000 22 168 000



2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

159 904

159 904

Installationer

186 470

186 470

Summa anskaffningsvärden

346 374

346 374

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 159 904

- 159 904

Installationer

- 186 470

- 186 470

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 346 374

- 346 374

Restvärde enligt plan vid årets slut

0

0

Not 9 Långfristiga fordringar

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening

för 100 (30) st andelar i Riksbyggen

50 000

15 000

2 st andelar i Hammarkullens Folkets Husförening

200

200

50 200

15 200

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

15 386

14 625

Upplupna ränteintäkter

2 600

700

17 986

15 325

Not 11 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Under-

Insatser

hållsfond

Resultat

Vid årets början

1 193 865

5 424 854

1 359 192

Förändring av underhållsfond

700 000

Avsättning till underhållsfond

700 000

Uttag ur underhållsfond

-1 400 000

Årets resultat

- 684 229

Vid årets slut

1 193 865

4 724 854

1 374 962

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	10 779 136	10 902 856
Avgår nästa års amortering	- 124 000	- 124 000
Skuld vid årets slut	10 655 136	10 778 856

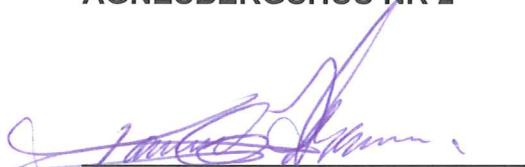
<u>Långgivare</u>	<u>Låneskuld</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>
Nordea	3 360 000	5,03%	2012-08-15
Stadshypotek	2 928 800	3,98%	2016-12-01
Stadshypotek	465 936	4,38%	2012-03-01
Stadshypotek	4 024 400	3,57%	2012-01-30
	<u>10 779 136</u>		
Avgår: 1 års amortering (kortfristig skuld)	<u>-124 000</u>		
	<u>10 655 136</u>		

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 100	58 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	73 050
Upplupna elkostnader	20 708	22 637
Upplupna vattenavgifter	10 886	11 743
Upplupna värmekostnader	2 608	47 037
Upplupna kostnader för renhållning	15 390	13 381
Upplupna revisionsarvoden	23 700	21 700
Förutbetalda hyror och avgifter	342 423	349 264
	<u>471 815</u>	<u>596 812</u>

Agnesberg 2012-04-26


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2


Tommy Johnsson


Henrik Haglund


Siw Granath

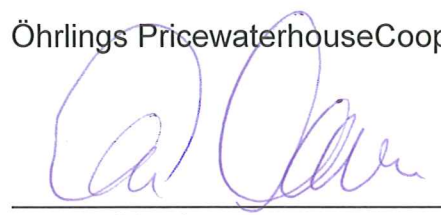

Ingemar Johansson


Anna Bolteus
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits *den 14 maj 2012*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Nils-Erik Svensson


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2, org. nr 757201-7486

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för år 2011.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 14 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede

Auktoriserad revisor

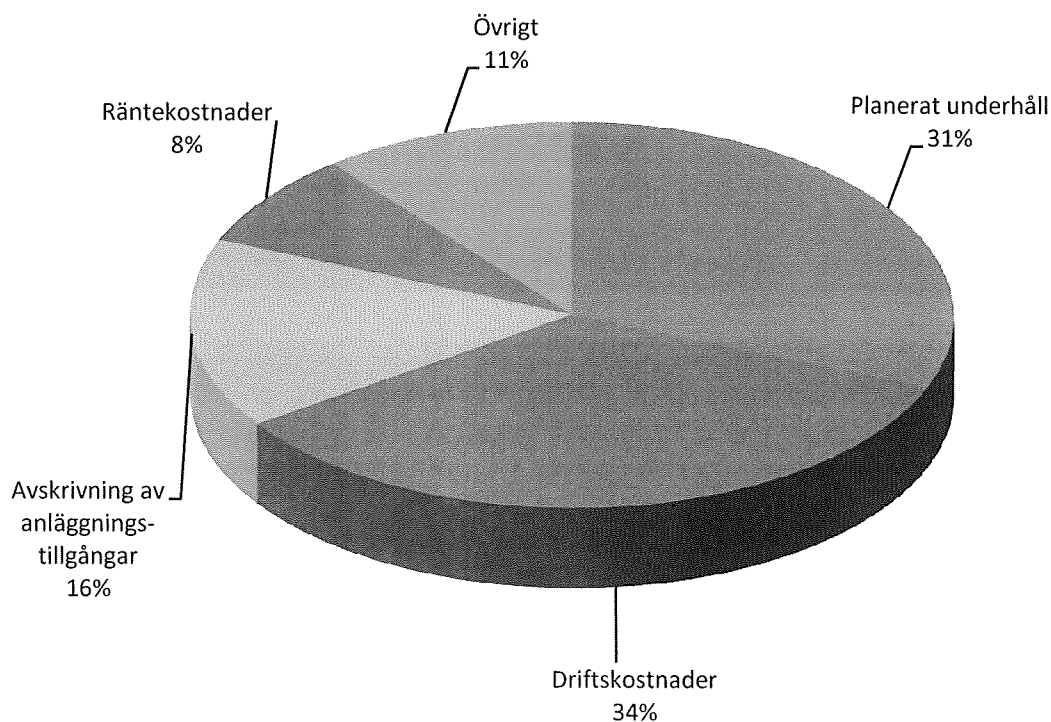


Nils-Erik Svensson

Föreningsvald revisor

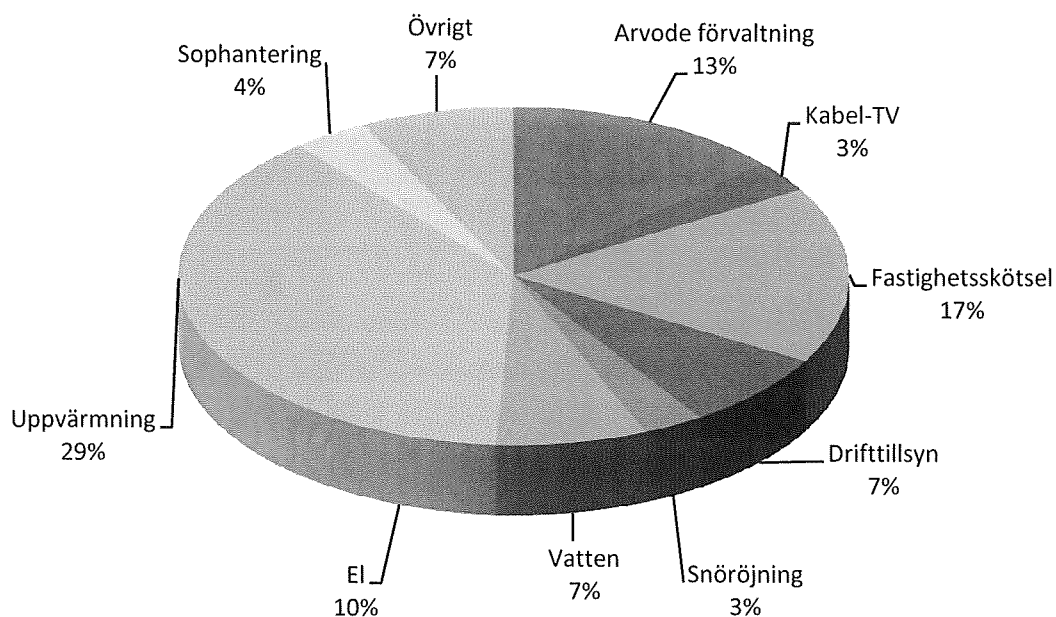
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	262 834	463 885
Planerat underhåll	1 757 182	421 114
Fastighetsavgift/skatt	124 420	124 420
Driftskostnader	1 945 613	2 013 329
Övriga kostnader	45 923	41 014
Arvode till styrelse och revisor	176 958	157 144
Avskrivning av anläggningstillgångar	899 511	835 059
Räntekostnader	450 404	429 577
Summa kostnader	5 662 844	4 485 542



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	46 840	46 840
Arvode förvaltning	263 936	259 101
Kabel-TV	59 848	81 952
Juridiska kostnader	33 329	0
Styrelsearvode RB-ledamöter	9 825	10 500
Revisionsarvode, externt	20 850	20 700
Fastighetsskötsel	334 981	391 900
Drifttillsyn	145 545	116 106
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 600	- 21 500
Sotning	8 464	5 592
Snöröjning	58 500	35 175
Förbrukningsmateriel	12 013	23 752
Maskinkostnader	14 982	0
Vatten	143 641	193 534
El	188 012	182 448
Uppvärmning	564 998	604 546
Sophantering	72 449	62 683
Summa driftskostnader	1 945 613	2 013 329



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

6 512	6 512
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	41	40
Kabel-TV	9	13
Juridiska kostnader	5	0
Styrelsearvode RB-ledamöter	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetsskötsel	51	60
Drifttillsyn	22	18
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-5	-3
Sotning	1	1
Snöröjning	9	5
Förbrukningsmateriel	2	4
Maskinkostnader	2	0
Vatten	22	30
EI	29	28
Uppvärmning	87	93
Sophantering	11	10
Summa driftskostnader	299	309

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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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