
Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 2
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 757201-7486

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. 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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Tommy Johnsson	Ordförande	Stämman	2013
Ingemar Johansson	Vice ordförande	Stämman	2014
Judith Kihlstrand	Sekreterare	Stämman	2014
Reino Bjerlin	Ledamot	Stämman	2013
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	

Ingemar Johansson har avgått januari 2013.

Styrelsesuppleanter

Goran Hadzic		Stämman	2014
Robert Ferm		Stämman	2014
Barbro Mårtensson-Auninen		Stämman	2014
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Nils-Erik Svensson	Revisor		2013
Öhrlings Pricewater- houseCoopers AB	Auktoriserad revisor		2013

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

Revisorssuppleant

Lars Svensson			2013
---------------	--	--	------

Valberedning

Clarinda Nilsson			2013
Rune Källström	Sammanställande		2013
Uolevi Auvinen			2013

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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 637 883 kr och planerat underhåll för 154 023 kr.

Utfört underhåll

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

Bland de större underhålls- och reparationsarbetena kan nämnas:
Reparation av bastun p.g.a. vattenskada i golvet

Pågående/planerade underhåll

Målning av fastigheterna. Vi inväntar anbud.
Iordningställande av ventilationen.
Fler gäst/förhyrda p-platser.
Inhägna lekplatsen.
Fiberlan.

Underhållsplan och kommande års underhåll/kontroller

Säkerhetsdörrar.
Omläggning av taken. Prisbild inväntas 2013.
Garagen/p-platserna (befintliga)

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 004	4 948	5 083	4 999	4 932
Årets resultat	635	- 684	601	331	970
Resultat efter fondförändringar	35	16	1	31	270
Balansomslutning	19 402	19 290	19 687	19 176	18 947
Soliditet %	41%	38%	41%	38%	37%
Likviditet %	302%	138%	148%	149%	348%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	617	617	617	617	617
Bränsletillägg, kr / kvm	100	100	100	100	100
Driftskostnad, kr / kvm	296	299	309	292	298
Ränta, kr / kvm	64	69	66	77	78
Underhållsfond, kr / kvm	818	726	833	741	695
Lån, kr / kvm	1 636	1 655	1 674	1 693	1 711

Boendeavgifter

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med cirka 5,4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat höja avgiften med cirka 2,0%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 374 962
Årets resultat före fondförändring	634 760
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 000
Summa överskott	1 409 723

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 409 723
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 379 975	4 313 560
Hyses- och avgiftsbortfall		- 31 490	- 19 112
Bränsleavgifter		650 617	650 617
Övriga avgifter		300	300
Övriga förvaltningsintäkter		4 915	2 520
		<u>5 004 317</u>	<u>4 947 885</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 637 883	- 262 834
Planerat underhåll		- 154 023	-1 757 182
Fastighetsavgift/skatt		- 124 420	- 124 420
Driftskostnader	2	-1 928 060	-1 945 613
Övriga kostnader		- 36 065	- 45 923
Personalkostnader	3	- 234 628	- 176 958
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	- 889 612	- 899 511
		<u>-4 004 690</u>	<u>-5 212 440</u>
Rörelseresultat		999 627	- 264 555
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		5 000	1 500
Ränteintäkter	5	46 638	29 229
Räntekostnader		- 416 504	- 450 404
		<u>- 364 866</u>	<u>- 419 675</u>
Resultat efter finansiella poster		634 760	- 684 229
Årets resultat		634 760	- 684 229
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		100 000	1 400 000
Förändring av underhållsfond		- 600 000	700 000
Resultat efter fondförändring		34 760	15 771

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 504 375	17 393 987
Maskiner och inventarier	7	0	0
		<u>16 504 375</u>	<u>17 393 987</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	8	50 200	50 200
		<u>50 200</u>	<u>50 200</u>
Summa anläggningstillgångar		16 554 575	17 444 187
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		33 750	40 500
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		82	86 020
Skattefordringar		491	0
Skattekonto		27 699	28 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 427	17 986
		<u>52 699</u>	<u>132 129</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 400 000	1 300 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		355 725	368 050
		<u>360 725</u>	<u>373 050</u>
Summa omsättningstillgångar		2 847 174	1 845 679
SUMMA TILLGÅNGAR		19 401 749	19 289 866

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 193 865	1 193 865
Underhållsfond		5 324 854	4 724 854
		<u>6 518 719</u>	<u>5 918 719</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 374 962	1 359 192
Årets resultat		634 760	- 684 229
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		100 000	1 400 000
		<u>1 409 723</u>	<u>1 374 962</u>
Summa eget kapital		7 928 442	7 293 681
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	10 531 416	10 655 136
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		124 000	124 000
Leverantörsskulder		153 874	642 851
Skatteskulder		0	11 411
Medlemmarnas reparationsfond		30 116	31 769
Övriga kortfristiga skulder		63 948	59 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	569 953	471 815
		<u>941 891</u>	<u>1 341 048</u>
Summa skulder		11 473 307	11 996 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 401 749	19 289 866
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		12 045 700	12 045 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för bostäder, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 bun-

det 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	57	2022
Standardförbättringar	Rak	20 - 50	2059
Markanläggningar	Rak	20	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 018 004	4 018 001
Hyror, lokaler	26 430	25 828
Hyror, garage	195 890	164 431
Hyror, p-platser	127 650	93 300
Hyror, övriga	12 000	12 000
	<u>4 379 975</u>	<u>4 313 560</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	48 622	46 840
Arvode förvaltning	270 047	263 936
Kabel-TV	61 544	59 848
Juridiska kostnader	1 400	33 329
Styrelsearvode RB-ledamöter	10 200	9 825
Revisionsarvode, externt	20 900	20 850
Fastighetsskötsel	317 226	334 981
Trädgårdsskötsel	9 488	0
Drifttillsyn	160 124	145 545
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 40 400	- 32 600
Sotning	4 395	8 464
Snöröjning	52 500	58 500
Förbrukningsmateriel	67 954	12 013
Maskinkostnader	573	14 982
Vatten	154 757	143 641
El	186 045	188 012
Uppvärmning	531 357	564 998
Sophantering	71 328	72 449
	<u>1 928 060</u>	<u>1 945 613</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbetald lön	77 157	38 876
Styrelsearvode	96 542	97 580
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 141	3 472
Övriga kostnadsersättningar	4 788	0
Föreningsvald revisor	4 570	4 400
Summa	<u>187 198</u>	<u>144 328</u>
Sociala kostnader	47 430	32 630
	<u>234 628</u>	<u>176 958</u>

Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	248 602	248 602
Standardförbättringar	396 429	396 427
Markanläggningar	244 581	254 482
	<u>889 612</u>	<u>899 511</u>

Not 5 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	372	331
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 211	28 629
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	6 935	55
Ränteintäkter skattekonto	120	214
	<u>46 638</u>	<u>29 229</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	14 227 406	14 227 406
Markanläggningar	5 708 709	5 708 709
Summa anskaffningsvärden	<u>28 189 115</u>	<u>28 189 115</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 202 786	-3 954 184
Standardförbättringar	-4 148 782	-3 752 355
Markanläggningar	-2 443 561	-2 189 078
	<u>-10 795 128</u>	<u>-9 895 617</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Årets avskrivning markanläggningar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 248 602	- 248 602
	- 396 429	- 396 427
	- 244 581	- 254 482
	<u>-11 684 740</u>	<u>-10 795 128</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	3 321 112	3 569 714
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	9 682 195	10 078 624
Markanläggningar	3 020 567	3 265 148

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

	27 800 000	27 800 000
	1 322 000	1 322 000
	<u>29 122 000</u>	<u>29 122 000</u>
	22 168 000	22 168 000

Not 7 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 8 Långfristiga fordringar

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening

för 100 st andelar i Riksbyggen

50 000 50 000

2 st andelar i Hammarkullens Folkets Husförening

200 200

50 200 50 200

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

15 453 15 386

Upplupna ränteintäkter

8 974 2 600

24 427 17 986

Not 10 Eget kapital**Bundet Bundet Fritt**Insatser Underhålls-
fond Resultat

Vid årets början

1 193 865 4 724 854 1 374 962

Förändring av underhållsfond

- 600 000

Avsättning till underhållsfond

700 000

Uttag ur underhållsfond

- 100 000

Årets resultat

634 760

Vid årets slut

1 193 865 5 324 854 1 409 723

Not 11 Fastighetslån

Fastighetslån

10 655 416 10 779 136

Avgår nästa års amortering

- 124 000 - 124 000

Skuld vid årets slut

10 531 416 10 655 136

LånggivareLåneskuldRäntesatsBundet till

Nordea

3 325 000

3,38%

Rörligt

Stadshypotek

2 888 800

3,98%

2016-12-01

Stadshypotek

461 216

3,09%

2013-03-04

Stadshypotek

3 980 400

2,59%

2014-10-30

10 655 416

Avgår: 1 års amortering

(kortfristig skuld)

-124 000

10 531 416

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

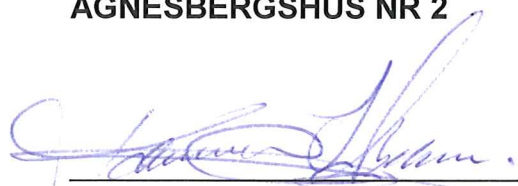
Upplupna räntekostnader	41 500	56 100
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 120	0
Upplupna elkostnader	17 943	20 708
Upplupna vattenavgifter	12 916	10 886
Upplupna värmekostnader	46 185	2 608
Upplupna kostnader för renhållning	13 648	15 390
Upplupna revisionsarvoden	25 270	23 700
Förutbetalda hyror och avgifter	300 371	342 423
	<u>569 953</u>	<u>471 815</u>

RB BRF AGNESBERGSHUS NR 2

Org nr 757201-7486

Agnesberg 2013-04-29

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2**



Tommy Johnsson



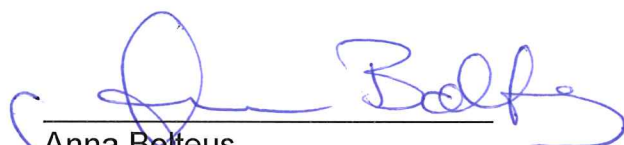
Judith Kihlstrand



Reino Bjerlin



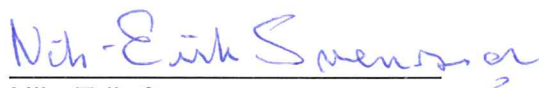
Goran Hadzic



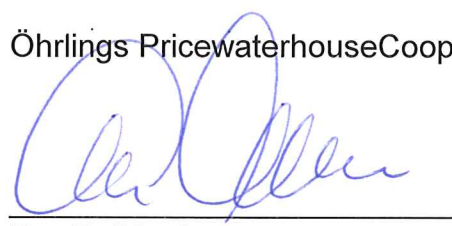
Anna Bolteus
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits 14 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Nils-Erik Svensson



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 14 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



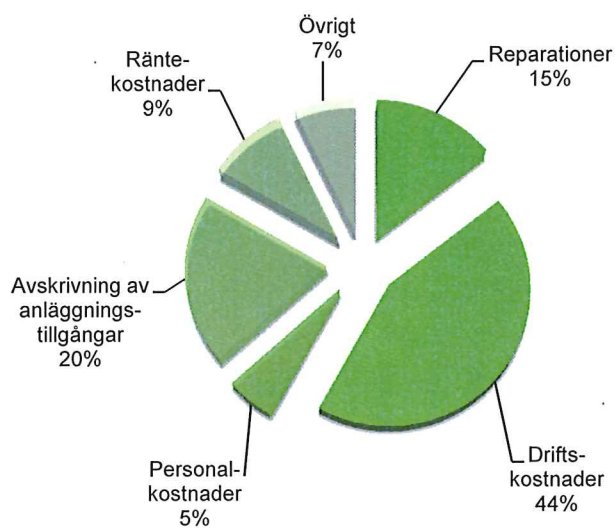
Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



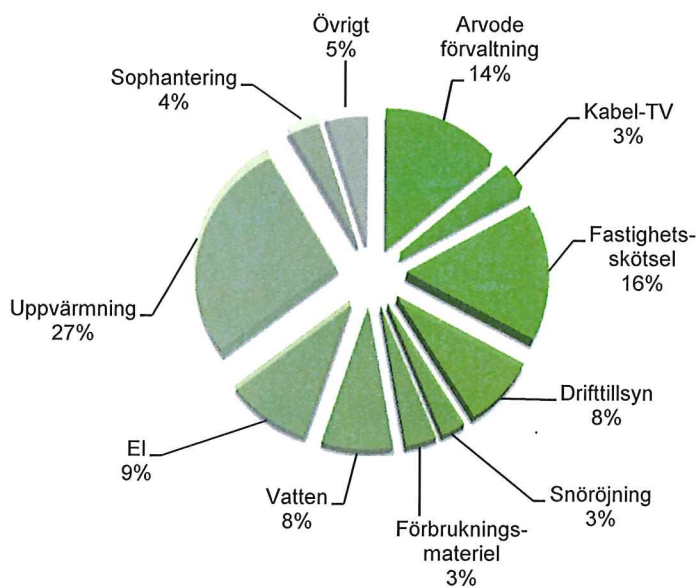
Nils-Erik Svensson
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	637 883	262 834
Planerat underhåll	154 023	1 757 182
Fastighetsavgift/skatt	124 420	124 420
Driftskostnader	1 928 060	1 945 613
Övriga kostnader	36 065	45 923
Personalkostnader	234 628	176 958
Avskrivning av anläggningstillgångar	889 612	899 511
Räntekostnader	416 504	450 404
Summa kostnader	4 421 194	5 662 844



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	48 622	46 840
Arvode förvaltning	270 047	263 936
Kabel-TV	61 544	59 848
Juridiska kostnader	1 400	33 329
Styrelsearvode RB-ledamöter	10 200	9 825
Revisionsarvode, externt	20 900	20 850
Fastighetsskötsel	317 226	334 981
Drifttillsyn	160 124	145 545
Trädgårdsskötsel	9 488	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 40 400	- 32 600
Sotning	4 395	8 464
Snöröjning	52 500	58 500
Förbrukningsmateriel	67 954	12 013
Maskinkostnader	573	14 982
Vatten	154 757	143 641
El	186 045	188 012
Uppvärmning	531 357	564 998
Sophantering	71 328	72 449
Summa driftskostnader	1 928 060	1 945 613



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	6 512	6 512
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	41	41
Kabel-TV	9	9
Juridiska kostnader	0	5
Styrelsearvode RB-ledamöter	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetsskötsel	49	51
Trädgårdsskötsel	1	0
Drifttillsyn	25	22
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-6	-5
Sotning	1	1
Snöröjning	8	9
Förbrukningsmateriel	10	2
Maskinkostnader	0	2
Vatten	24	22
El	29	29
Uppvärmning	82	87
Sophantering	11	11
Summa driftskostnader	296	299

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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