
Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 2
1/1 2013 - 31/12 2013
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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|-----------------|-----------------|------------|---------------------------|
| Siw Granath | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Rose-Marie Blom | Vice ordförande | Stämman | 2015 |
| Johanna Stiig | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Azra Selimovic | | Riksbyggen | |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|-------------------|--|------------|------|
| Goran Hadzic | | Stämman | 2014 |
| Johan Abrahamsson | | Stämman | 2014 |
| Reino Bjerlin | | Stämman | 2014 |
| Bengt Johansson | | Riksbyggen | |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|---|----------------------|--|------|
| Nils-Erik Svensson | Revisor | | 2014 |
| Öhrlings Pricewater- houseCoopers AB | Auktoriserad revisor | | 2014 |

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

Revisorssuppleant

| | | | |
|----------------|--|--|------|
| Ingeburg Ziser | | | 2014 |
|----------------|--|--|------|

Valberedning

| | | | |
|------------------|-----------------|--|------|
| Clarinda Nilsson | | | 2014 |
| Ingemar Bylin | | | 2014 |
| Rune Källström | | | 2014 |
| Uolevi Auvinen | Sammanställande | | 2014 |

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 | 30 049 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 29 122 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 504 911 kr och planerat underhåll för 198 188 kr.

Utfört underhåll

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

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas installation av 5 dubbla motorvärmarruttag samt nya p-stolpar och påkörningsskydd.

| Planerat underhåll / investeringar inom 5 år | År | Kostnad, cirka | Kommentar |
|---|---------|----------------|-----------------|
| Ventilation, återställande av självdrag | 2014-15 | 450 000 | Beslutad |
| Värme, komplettering med elpanna | 2014-15 | 850 000 | Under utredning |
| Ytterdörrar och låssystem | 2014-15 | 3 200 000 | Beslutad |
| Uppfräschning detaljer balkong- och loftgångsräcken | 2014-15 | 300 000 | Beslutad |
| Nya garage | 2016-17 | 9 000 000 | Under utredning |
| Åtgärder spill- och tappvattenledningar | 2017-19 | 4 000 000 | Under utredning |
| Målning fasader | 2017-19 | 2 600 000 | Under utredning |
| Betongåtgärder balkonger och loftgångar | 2017-19 | 3 000 000 | Under utredning |

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 2013 (samt en extra stämma den 16 september 2013 för kompletterande val till styrelsen). Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 5 117 | 5 004 | 4 948 | 5 083 | 4 999 |
| Årets resultat | 809 | 635 | - 684 | 601 | 331 |
| Resultat efter fondförändringar | 49 | 35 | 16 | 1 | 31 |
| Balansomslutning | 20 282 | 19 402 | 19 290 | 19 687 | 19 176 |
| Soliditet % | 43% | 41% | 38% | 41% | 38% |
| Likviditet % | 395% | 302% | 138% | 148% | 149% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 632 | 617 | 617 | 617 | 617 |
| Bränsletillägg, kr / kvm | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 326 | 296 | 299 | 309 | 292 |
| Ränta, kr / kvm | 52 | 64 | 69 | 66 | 77 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 934 | 818 | 726 | 833 | 741 |
| Lån, kr / kvm | 1 616 | 1 636 | 1 655 | 1 674 | 1 693 |

Årsavgifter

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med cirka 2,0%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|-----------|
| Balanserat resultat | 1 409 723 |
| Årets resultat före fondförändring | 808 604 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -860 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 100 000 |
| Summa överskott | 1 458 327 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 1 458 327 |
|----------------------------|-----------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 475 258 | 4 379 975 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | | - 32 985 | - 31 490 |
| Bränsleavgifter | | 651 120 | 650 617 |
| Övriga avgifter | | 300 | 300 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 23 211 | 4 915 |
| | | <u>5 116 905</u> | <u>5 004 317</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | | - 504 911 | - 637 883 |
| Planerat underhåll | | - 198 188 | - 154 023 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 98 890 | - 124 420 |
| Driftkostnader | 3 | -2 123 145 | -1 928 060 |
| Övriga kostnader | | - 40 384 | - 36 065 |
| Personalkostnader | 4 | - 220 354 | - 234 628 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 5 | - 855 195 | - 889 612 |
| | | <u>-4 041 066</u> | <u>-4 004 690</u> |
| Rörelseresultat | | 1 075 839 | 999 627 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Utdelning andelar | | 4 100 | 5 000 |
| Ränteintäkter | 6 | 65 579 | 46 638 |
| Räntekostnader | | - 336 914 | - 416 504 |
| | | <u>- 267 235</u> | <u>- 364 866</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 808 604 | 634 760 |
| Årets resultat | | 808 604 | 634 760 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 860 000 | - 700 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 100 000 | 100 000 |
| Resultat efter fondförändring | | 48 604 | 34 760 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 15 649 180 | 16 504 375 |
| Inventarier | 8 | 0 | 0 |
| | | <u>15 649 180</u> | <u>16 504 375</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga fordringar | 9 | 50 200 | 50 200 |
| | | <u>50 200</u> | <u>50 200</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 699 380 | 16 554 575 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bränslelager | | 22 500 | 33 750 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 82 | 82 |
| Skattefordringar | | 26 565 | 491 |
| Skattekonto | | 27 367 | 27 699 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 29 987 | 24 427 |
| | | <u>84 001</u> | <u>52 699</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | 4 000 000 | 2 400 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 5 000 | 5 000 |
| Avräkning med Swedbank | | 471 065 | 355 725 |
| | | <u>476 065</u> | <u>360 725</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 582 566 | 2 847 174 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 281 946 | 19 401 749 |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 1 193 865 | 1 193 865 |
| Underhållsfond | | 6 084 854 | 5 324 854 |
| | | <u>7 278 719</u> | <u>6 518 719</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 409 723 | 1 374 962 |
| Årets resultat | | 808 604 | 634 760 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 860 000 | - 700 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 100 000 | 100 000 |
| | | <u>1 458 327</u> | <u>1 409 723</u> |
| Summa eget kapital | | 8 737 046 | 7 928 442 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 12 | 10 384 955 | 10 531 416 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 12 | 137 000 | 124 000 |
| Leverantörsskulder | | 485 987 | 153 874 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 30 116 | 30 116 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 55 676 | 63 948 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 451 166 | 569 953 |
| | | <u>1 159 945</u> | <u>941 891</u> |
| Summa skulder | | 11 544 900 | 11 473 307 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 281 946 | 19 401 749 |
| | | | |
| 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 196 431 x kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 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 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det 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

| Materiella 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.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 113 864 | 4 018 004 |
| Hyror, lokaler | 26 020 | 26 430 |
| Hyror, garage | 195 600 | 195 890 |
| Hyror, p-platser | 127 775 | 127 650 |
| Hyror, övriga | 12 000 | 12 000 |
| | <u>4 475 258</u> | <u>4 379 975</u> |

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 2 632 | 4 915 |
| Försäkringsersättningar | 20 579 | – |
| | <u>23 211</u> | <u>4 915</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring | 49 700 | 48 622 |
| Förvaltningsarvode | 281 246 | 270 047 |
| Kabel-TV | 61 826 | 61 544 |
| Juridiska kostnader | 2 775 | 1 400 |
| Styrelsearvode RB-ledamöter | 10 590 | 10 200 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 20 800 | 20 900 |
| Fastighetsskötsel | 559 784 | 317 226 |
| Trädgårdsskötsel | – | 9 488 |
| Drifttillsyn | 163 715 | 160 124 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 13 300 | - 40 400 |
| Sotning | 6 515 | 4 395 |
| Snö- och halkbekämpning | 55 000 | 52 500 |
| Förbrukningsmateriel | 11 777 | 67 954 |
| Maskinkostnader | 2 234 | 573 |
| Vatten | 166 995 | 154 757 |
| El | 157 101 | 186 045 |
| Uppvärmning | 515 305 | 531 357 |
| Sophantering och återvinning | 71 082 | 71 328 |
| | <u>2 123 145</u> | <u>1 928 060</u> |

Not 4 Personalkostnader

| | | |
|---|---------|---------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Utbetald lön | 64 785 | 77 157 |
| Styrelsearvode | 101 674 | 96 542 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 2 424 | 4 141 |
| Övriga kostnadsersättningar | – | 4 788 |
| Föreningsvald revisor | 4 740 | 4 570 |
| Summa | 173 623 | 187 198 |
| Sociala kostnader | 46 731 | 47 430 |
| | 220 354 | 234 628 |

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Byggnader | 248 602 | 248 602 |
| Standardförbättringar | 362 012 | 396 429 |
| Markanläggningar | 244 581 | 244 581 |
| | 855 195 | 889 612 |

Not 6 Ränteintäkter

| | | |
|---|--------|--------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 376 | 372 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 64 991 | 39 211 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | – | 6 935 |
| Ränteintäkter skattekonto | 212 | 120 |
| | 65 579 | 46 638 |

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 | 14 227 406 |
| Markanläggningar | 5 708 709 | 5 708 709 |
| Summa anskaffningsvärden | 28 189 115 | 28 189 115 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 451 388 | -4 202 786 |
| Standardförbättringar | -4 545 211 | -4 148 782 |
| Markanläggningar | -2 688 142 | -2 443 561 |
| | -11 684 740 | -10 795 128 |
| Årets avskrivning byggnader | - 248 602 | - 248 602 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 362 012 | - 396 429 |
| Årets avskrivning markanläggningar | - 244 581 | - 244 581 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -12 539 935 | -11 684 740 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 15 649 180 | 16 504 375 |
| Varav | | |
| Byggnader | 3 072 510 | 3 321 112 |
| Mark | 480 500 | 480 500 |
| Standardförbättringar | 9 320 183 | 9 682 195 |
| Markanläggningar | 2 775 986 | 3 020 567 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 28 800 000 | 27 800 000 |
| lokaler | 1 249 000 | 1 322 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 30 049 000 | 29 122 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 22 295 000 | 22 168 000 |

Not 8 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 st andelar i Riksbyggen | 50 000 | 50 000 |
| 2 st andelar i Hammarkullens Folkets Husförening | 200 | 200 |
| | <u>50 200</u> | <u>50 200</u> |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 14 516 | 8 974 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 15 471 | 15 453 |
| | <u>29 987</u> | <u>24 427</u> |

| Not 11 Eget kapital | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 1 193 865 | 5 324 854 | 774 962 | 634 760 |
| Disposition enl årsstämmbeslut | | | 634 760 | - 634 760 |
| Avsättning till underhållsfond | | 860 000 | - 860 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 100 000 | 100 000 | |
| Årets resultat | | | | <u>808 604</u> |
| Vid årets slut | 1 193 865 | 6 084 854 | 649 723 | 808 604 |

Not 12 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 10 521 955 | 10 655 416 |
| Avgår nästa års amortering | - 137 000 | - 124 000 |
| Skuld vid årets slut | <u>10 384 955</u> | <u>10 531 416</u> |

| Långgivare | Låneskuld | Räntesats | Bundet till |
|---|------------------|-----------|-------------|
| Stadshypotek | 3 280 259 | 3,23% | 2018-01-30 |
| Stadshypotek | 2 848 800 | 3,98% | 2016-12-01 |
| Stadshypotek | 456 496 | 2,58% | 2014-03-04 |
| Stadshypotek | <u>3 936 400</u> | 2,59% | 2014-10-30 |
| | 10 521 955 | | |
| Avgår: 1 års amortering (kortfristig skuld) | <u>-137 000</u> | | |
| | 10 384 955 | | |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 35 600 | 41 500 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | — | 112 120 |
| Upplupna elkostnader | 16 180 | 17 943 |
| Upplupna vattenavgifter | 13 896 | 12 916 |
| Upplupna värmekostnader | 2 136 | 46 185 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 14 800 | 13 648 |
| Upplupna revisionsarvodena | 26 740 | 25 270 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | <u>341 814</u> | <u>300 371</u> |
| | 451 166 | 569 953 |

Agnesberg 2014-04-28

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2



Siw Granath



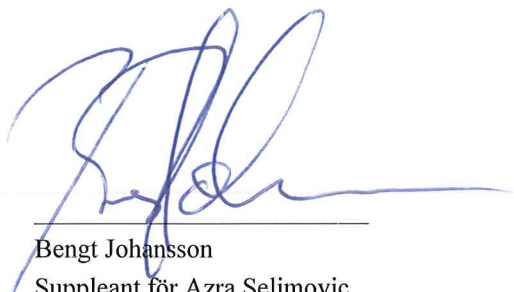
Rose-Marie Blom



Johanna Stiig



Johan Abrahamsson



Bengt Johansson
Suppleant för Azra Selimovic
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits *den 13 maj 2014*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



Nils-Erik Svensson

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 2013.

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 den 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 2013 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 2013.

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 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 13 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



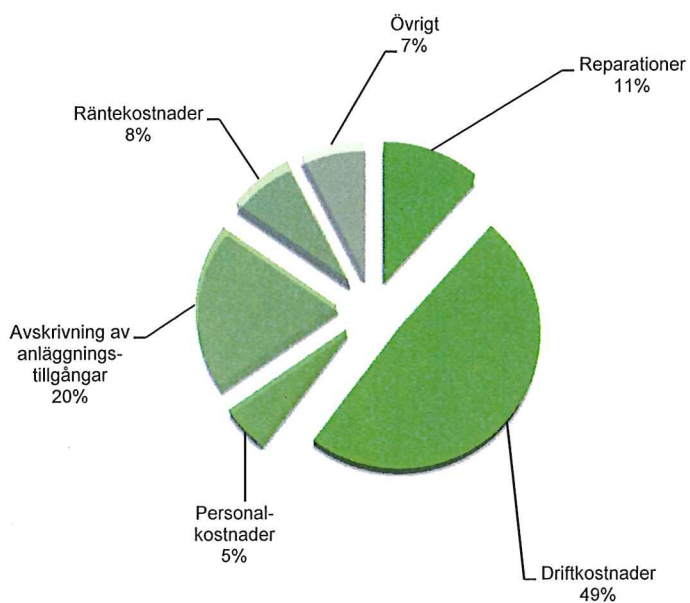
Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



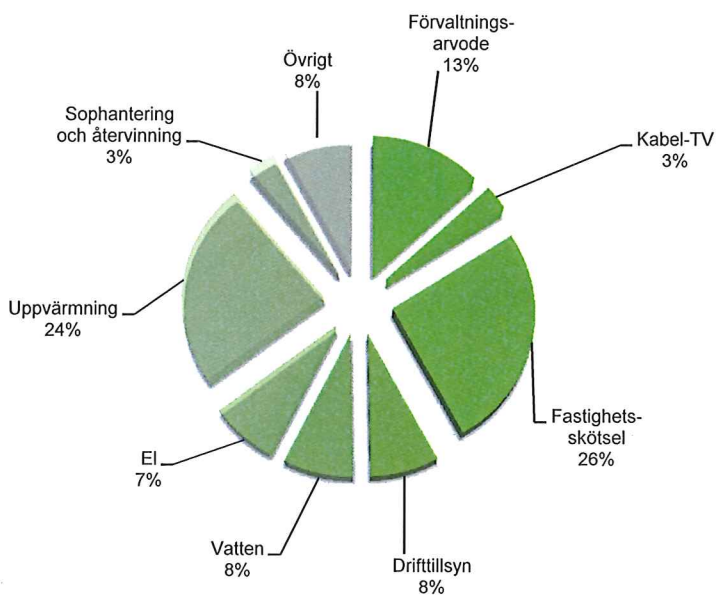
Nils-Erik Svensson
Från föreningen

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 504 911 | 637 883 |
| Planerat underhåll | 198 188 | 154 023 |
| Fastighetsavgift/skatt | 98 890 | 124 420 |
| Driftkostnader | 2 123 145 | 1 928 060 |
| Övriga kostnader | 40 384 | 36 065 |
| Personalkostnader | 220 354 | 234 628 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 855 195 | 889 612 |
| Räntekostnader | 336 914 | 416 504 |
| Summa kostnader | 4 377 980 | 4 421 194 |



| Driftskostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring | 49 700 | 48 622 |
| Förvaltningsarvode | 281 246 | 270 047 |
| Kabel-TV | 61 826 | 61 544 |
| Juridiska kostnader | 2 775 | 1 400 |
| Styrelsearvode RB-ledamöter | 10 590 | 10 200 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 20 800 | 20 900 |
| Fastighetskötsel | 559 784 | 317 226 |
| Drifttillsyn | 163 715 | 160 124 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 9 488 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 13 300 | - 40 400 |
| Sotning | 6 515 | 4 395 |
| Snö- och halkbekämpning | 55 000 | 52 500 |
| Förbrukningsmateriel | 11 777 | 67 954 |
| Maskinkostnader | 2 234 | 573 |
| Vatten | 166 995 | 154 757 |
| El | 157 101 | 186 045 |
| Uppvärmning | 515 305 | 531 357 |
| Sophantering och återvinning | 71 082 | 71 328 |
| Summa driftkostnader | 2 123 145 | 1 928 060 |



| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| BOA (kvm): | 6 512 | 6 512 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Fastighetsförsäkring | 8 | 7 |
| Förvaltningsarvode | 43 | 41 |
| Kabel-TV | 9 | 9 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Styrelsearvode RB-ledamöter | 2 | 2 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 3 | 3 |
| Fastighetsskötsel | 86 | 49 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 1 |
| Drifttillsyn | 25 | 25 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -2 | -6 |
| Sotning | 1 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 8 | 8 |
| Förbrukningsmateriel | 2 | 10 |
| Maskinkostnader | 0 | 0 |
| Vatten | 26 | 24 |
| El | 24 | 29 |
| Uppvärmning | 79 | 82 |
| Sophantering och återvinning | 11 | 11 |
| Summa driftkostnader | 326 | 296 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av 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.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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