
Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
AGNESBERGSHUS 2
1/1 2014 - 31/12 2014
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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger 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	30 049 000 kr

Fastigheterna har under 2014 varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Från 1 januari 2015 är motsvarande försäkring tecknad med Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 januari 2013 då den höjdes med cirka 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med cirka 3,0%. Årsavgifterna, inkl. bränsle, för 2014 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 556 tkr och planerat underhåll för 496 tkr.

Årets utförda underhåll

* Nytt staket runt lekplatsen inkl. borttagande av gammalt staket och häck.

* Målning av loftgångs- och balkongräcken inkl. byte av rötskadade brädor samt nermontering av utsmyckning, korslagda brädor och plywoodskivor, (målning av två hus återstår, detta görs våren 2015).

* Uthus nr 4 och 16, målning inkl. byte av rötskadade brädor samt byte av skadad plåt.

Planerat underhåll de närmaste 5 åren.	Beräknad kostnad
* Komplettering elpanna	1 025 000 kr
* Målning av fasader, byte av rötskadad panel	2 000 000 kr
* Utvändigt målning av fönster	2 500 000 kr
* Betongåtgärder	3 000 000 kr
* Tak, byte av takpapp, delvis byte av plåtdetaljer, byte av rötskadad råspont	6 000 000 kr
* Nytt ventilationssystem	3 000 000 kr
* Nya garage	9 000 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste ordinarie stämman 2014-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rose-Marie Blom	Ordförande	Stämman	2015
Johanna Stiig	Vice ordförande	Stämman	2015
Johan Abrahamsson	Sekreterare	Stämman	2016
Reino Bjerlin	Ledamot	Stämman	2016
Christer Jacobsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Marianne Klang		Stämman	2016
Jan-Olof Andersson		Stämman	2016
Magnus Lind		Stämman	2015
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Judith Szöcs	Revisor	2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Helene Elonson.

Revisorssuppleant		
Ingeburg Ziser		2015
Valberedning		
Ingemar Bylin		2015
Rune Källström	Sammanställande	2015
Uolevi Auvinen		2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I resultatet ingår avskrivningar med 855 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 452 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 106	5 117	5 004	4 948	5 083
Årets resultat	597	809	635	- 684	601
Resultat efter finansiella poster	597	809	635	- 684	601
Resultat före avskrivningar	1 452	1 664	1 524	215	1 436
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	552	804	824	- 485	736
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	138	132	107	107	107
Balansomslutning	20 460	20 282	19 402	19 290	19 687
Kassaflöde, indirekt metod	865	1 715			
Soliditet	46%	43%	41%	38%	41%
Likviditet	628%	395%	302%	138%	148%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	617	617	617
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	100	100
Driftkostnader, kr/m ²	430	401			
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	354	370			
Ränta, kr/m ²	50	52	64	69	66
Underhållsfond, kr/m ²	1 019	934	818	726	833
Lån, kr/m ²	1 595	1 616	1 636	1 655	1 674

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 458 327
Årets resultat före fondförändring	596 871
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	350 000
Summa överskott	1 505 197

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 505 197
----------------------------	-----------



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 451 721	4 442 274
Övriga rörelseintäkter	2	654 007	674 631
Summa rörelseintäkter		5 105 728	5 116 905
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 801 978	-2 609 723
Fastighetsadministration	4	- 364 909	- 355 795
Personalkostnader	5	- 220 120	- 220 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 855 193	- 855 195
Summa rörelsekostnader		-4 242 201	-4 041 066
Rörelseresultat		863 527	1 075 839
Finansiella poster			
Utdelning andelar		4 600	4 100
Ränteintäkter	7	55 826	65 579
Räntekostnader		- 327 083	- 336 914
Summa finansiella poster		- 266 657	- 267 235
Resultat efter finansiella poster		596 871	808 604
Årets resultat		596 871	808 604



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	14 793 987	15 649 180
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 793 987	15 649 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	10	50 200	50 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 200	50 200
Summa anläggningstillgångar		14 844 187	15 699 380
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		68 850	22 500
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	25 500	82
Övriga fordringar	12	92 269	53 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 535	29 987
Summa kortfristiga fordringar		206 304	84 001
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 600 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 600 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	741 019	476 065
Summa kassa och bank		741 019	476 065
Summa omsättningstillgångar		5 616 173	4 582 566
SUMMA TILLGÅNGAR		20 460 360	20 281 946

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 193 865	1 193 865
Fond för yttre underhåll		6 634 854	6 084 854
Summa bundet eget kapital		<u>7 828 719</u>	<u>7 278 719</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		908 327	649 723
Årets resultat		596 871	808 604
Summa fritt eget kapital		<u>1 505 197</u>	<u>1 458 327</u>
Summa eget kapital		<u>9 333 917</u>	<u>8 737 046</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	10 232 247	10 384 955
Summa långfristiga skulder		<u>10 232 247</u>	<u>10 384 955</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	153 000	137 000
Depositionsavgifter		18 000	–
Leverantörsskulder		214 986	485 987
Övriga kortfristiga skulder	17	31 147	85 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	477 063	451 166
Summa kortfristiga skulder		<u>894 196</u>	<u>1 159 945</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 460 360</u>	<u>20 281 946</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 045 700	12 045 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	596 871	808 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	855 193	855 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 452 064	1 663 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	-46 350	11 250
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-122 303	-31 302
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-281 749	205 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 001 662	1 848 801
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-136 708	-133 461
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 708	-133 461
Årets kassaflöde	864 954	1 715 340
Likvida medel vid årets början	4 476 065	2 760 725
Likvida medel vid årets slut	5 341 019	4 476 065

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 196 431 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	61	2026
Standardförbättringar	Linjär	20 - 50	2059
Markanläggningar	Linjär	20	2025

Tidigare år skrevs byggnaderna av enligt en progressiv avskrivningsplan på 57 år.
Numera är det en linjär avskrivningsplan på 61 år med oförändrat belopp.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 110 676	4 113 864
Hyror, lokaler	24 924	26 020
Hyror, garage	195 600	195 600
Hyror, p-platser	132 215	127 775
Hyror, övriga	18 500	12 000
Hysesbortfall	- 30 193	- 32 985
	<u>4 451 721</u>	<u>4 442 274</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	650 617	651 120
Övriga rörelseintäkter	3 390	2 932
Försäkringsersättningar	-	20 579
	<u>654 007</u>	<u>674 631</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	555 658	504 911
Underhåll	496 280	198 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 890	98 890
Försäkringspremier	49 210	49 700
Kabel-TV	61 884	61 826
Fastighetsskötsel	347 984	559 784
Drifttillsyn	166 813	163 715
Återbäring från Riksbyggen	- 12 700	- 13 300
Sotning	5 432	6 515
Snö- och halkbekämpning	65 000	55 000
Förbrukningsmateriel	17 068	11 777
Fordons- och maskinkostnader	-	2 234
Vatten	183 041	166 995
El	155 243	157 101
Uppvärmning	537 950	515 305
Sophantering och återvinning	74 225	71 082
	<u>2 801 978</u>	<u>2 609 723</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	286 562	281 246
Styrelsearvode RB-ledamöter	10 793	10 590
Arvode, yrkesrevisorer	17 575	20 800
Medlems- och föreningsavgifter	7 563	7 100
Övriga externa kostnader	42 416	36 059
	<hr/>	<hr/>
	364 909	355 795

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbetald lön	60 446	64 785
Styrelsearvode	114 880	101 674
Övriga ersättningar	1 600	2 424
Föreningsvald revisor	4 830	4 740
Summa	<hr/>	<hr/>
	181 756	173 623
Sociala kostnader	38 364	46 731
	<hr/>	<hr/>
	220 120	220 354

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	248 602	248 602
Standardförbättringar	362 010	362 012
Markanläggningar	244 581	244 581
	<hr/>	<hr/>
	855 193	855 195

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	392	376
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	54 575	64 991
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	492	–
Ränteintäkter skattekonto	367	212
	<hr/>	<hr/>
	55 826	65 579



2014-12-31 2013-12-31

Not 8 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
Markanläggning	5 708 709	5 708 709
Summa anskaffningsvärden	28 189 115	28 189 115
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 699 990	-4 451 388
Standardförbättringar	-4 907 223	-4 545 211
Markanläggningar	-2 932 723	-2 688 142
	-12 539 935	-11 684 740
Årets avskrivning byggnader	- 248 602	- 248 602
Årets avskrivning standardförbättringar	- 362 010	- 362 012
Årets avskrivning markanläggningar	- 244 581	- 244 581
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 395 128	-12 539 935
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 793 987	15 649 180
Varav		
Byggnader	2 823 908	3 072 510
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	8 958 173	9 320 183
Markanläggningar	2 531 405	2 775 986
Taxeringsvärden		
bostäder	28 800 000	28 800 000
lokaler	1 249 000	1 249 000
Totalt taxeringsvärde	30 049 000	30 049 000
<i>varav byggnader</i>	22 295 000	22 295 000

Not 9 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

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 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 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	7 500	82
Kundfordringar	18 000	–
	<u>25 500</u>	<u>82</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordran	26 565	26 565
Skattekonto	65 704	27 367
	<u>92 269</u>	<u>53 932</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 498	14 516
Förutbetalda försäkringspremier	66 566	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 471	15 471
	<u>88 535</u>	<u>29 987</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank	736 019	471 065
	<u>741 019</u>	<u>476 065</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 193 865	6 084 854	649 723	808 604
Disposition enl årsstämmobeslut			808 604	- 808 604
Avsättning till underhållsfond		900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 350 000	350 000	
Årets resultat				596 871
Vid årets slut	1 193 865	6 634 854	908 327	596 871

Not 16 Fastighetslån

Inteckningslån	10 385 247	10 521 955
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 153 000	- 137 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>10 232 247</u>	<u>10 384 955</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2015-03-04	456 496	4 720	451 776
STADSHYPOTEK	2,09%	2019-09-30	3 936 400	44 000	3 892 400
STADSHYPOTEK	3,98%	2016-12-01	2 848 800	40 000	2 808 800
STADSHYPOTEK AB	3,23%	2018-01-30	3 280 259	47 988	3 232 271
			<u>10 521 955</u>	<u>136 708</u>	<u>10 385 247</u>


Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	30 116	30 116
Skuld sociala avgifter och skatter	1 031	55 676
	<u>31 147</u>	<u>85 792</u>

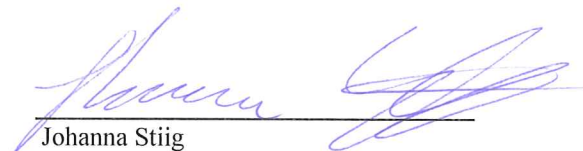
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 650	35 600
Upplupna elkostnader	17 798	16 180
Upplupna vattenavgifter	22 163	13 896
Upplupna värmekostnader	69 771	2 136
Upplupna kostnader för renhållning	16 572	14 800
Upplupna revisionsarvoden	27 830	26 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 066	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 213	341 814
	<u>477 063</u>	<u>451 166</u>

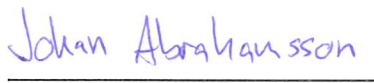
Agnesberg 2015-04-21



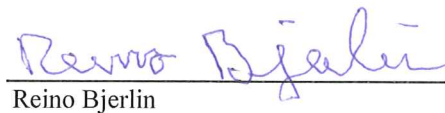
 Rose-Marie Blom



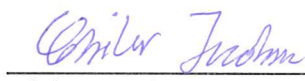
 Johanna Stiig



 Johan Abrahamsson



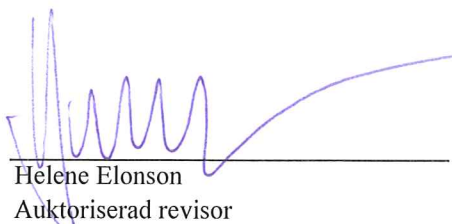
 Reino Bjerlin



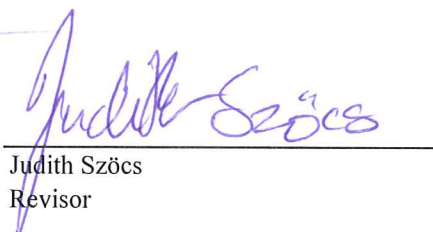
 Christer Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



 Helene Elonson
 Auktoriserad revisor



 Judith Szöcs
 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 2014.

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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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 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 2015-05-05

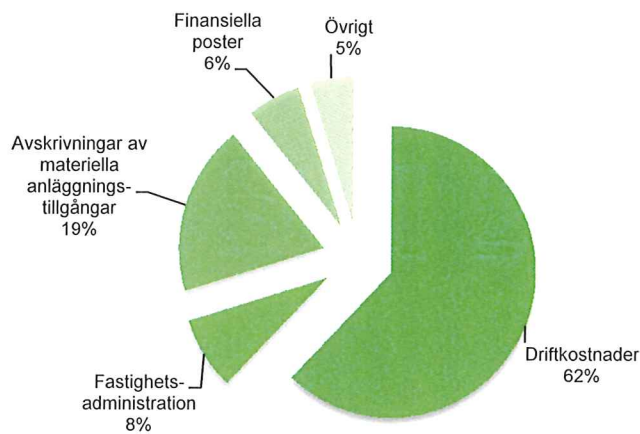
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

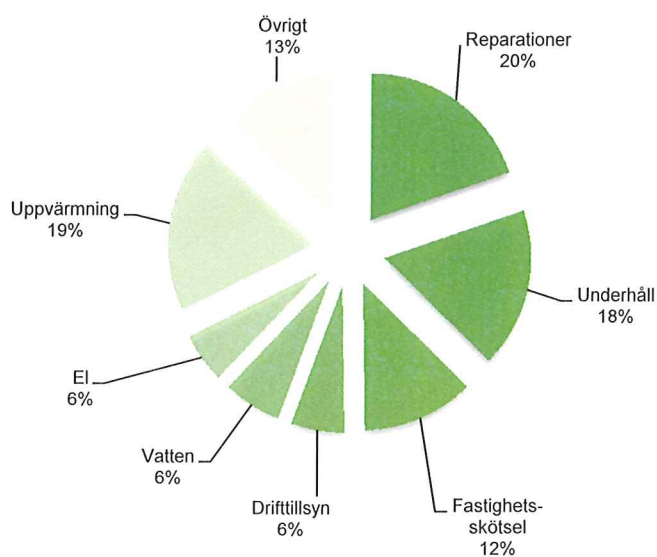
Judith Szöcs
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	2 801 978	2 609 723
Fastighetsadministration	364 909	355 795
Personalkostnader	220 120	220 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	855 193	855 195
Finansiella poster	266 657	0
Summa kostnader	4 508 857	4 041 066



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	555 658	504 911
Underhåll	496 280	198 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 890	98 890
Försäkringspremier	49 210	49 700
Kabel-TV	61 884	61 826
Fastighetsskötsel	347 984	559 784
Drifttillsyn	166 813	163 715
Återbäring från Riksbyggen	- 12 700	- 13 300
Sotning	5 432	6 515
Snö- och halkbekämpning	65 000	55 000
Förbrukningsmateriel	17 068	11 777
Fordons- och maskinkostnader	0	2 234
Vatten	183 041	166 995
El	155 243	157 101
Uppvärmning	537 950	515 305
Sophantering och återvinning	74 225	71 082
Summa driftkostnader	2 801 978	2 609 723



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6 512	6 512
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	85	78
Underhåll	76	30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Försäkringspremier	8	8
Kabel-TV	10	9
Fastighetskötsel	53	86
Drifttillsyn	26	25
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Sotning	1	1
Snö- och halkbekämpning	10	8
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	28	26
El	24	24
Uppvärmning	83	79
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	430	401

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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