
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Boråshus nr 9
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 764500-3729

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Boråshus
nr 9 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-
30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Laas	Ordförande	Stämman	2014
Mikael Nilsson	Ledamot	Stämman	2013
Rikard König	Ledamot	Stämman	2013
Berit Carlsson	Ledamot	Stämman	2013
Magnus Lövgren	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jörgen Larsson		Stämman	2014
Andreas Scheller		Stämman	2013
Eva Hendberg		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Hans Svantesson	Revisor	Stämman
Marie-Louise Strand	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman

Revisorssuppleanter

Caroline Norström	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman
-------------------	----------------------------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Junkern 9 i Borås kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 37 lägenheter (varav två sammanslagna) och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Ynglingagatan 14-16.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
1	19	17

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	3

Total tomtarea:	5 130 kvm
Total bostadsarea:	2 342 kvm
Total lokalarea:	490 kvm

Årets taxeringsvärde	19 385 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 093 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 438 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 169 tkr (60 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 64 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

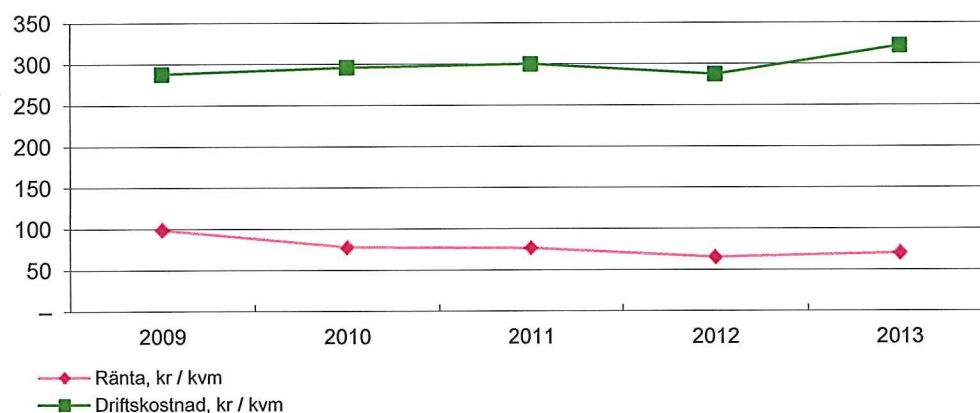
Allmänt

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 22 november 2012. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden. A

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Soliditet %	15%	18%	21%	21%	20%
Likviditet %	67%	156%	219%	239%	236%
Driftskostnad, kr / kvm	322	287	300	296	288
Ränta, kr / kvm	71	66	77	78	99
Lån, kr / kvm	1 700	1 771	1 841	1 917	2 072

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår 2013/2014 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 1% och bränslehöjning med 20kr/kvm/år. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 646,27 kr/kvm/år inkl värme.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Borås elhandel	El
Com Hem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	261 184
Årets resultat före fondförändring	-273 770
Summa underskott	-12 586

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt budget	-181 216
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 998
Att balansera i ny räkning	123 196

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 246 647	1 232 089
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 714	- 2 025
Bränsleavgifter	3	337 861	318 860
Övriga förvaltningsintäkter	4	22 428	22 908
		<u>1 584 222</u>	<u>1 571 832</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 150 963	- 120 679
Planerat underhåll	6	- 316 998	- 484 001
Fastighetsavgift/skatt		- 53 318	- 58 268
Driftkostnader	7	- 911 919	- 813 745
Övriga kostnader	8	- 600	- 2 250
Personalkostnader	9	- 27 720	- 19 498
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 209 322	- 198 891
		<u>-1 670 840</u>	<u>-1 697 332</u>
Rörelseresultat		- 86 618	- 125 501
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteintäkter och liknande poster	10	12 488	25 866
Räntekostnader och liknande poster	11	- 200 050	- 185 612
		<u>- 187 152</u>	<u>- 159 246</u>
Resultat efter finansiella poster		- 273 770	- 284 747
Årets resultat		<u>- 273 770</u>	<u>- 284 747</u>

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	5 729 067	5 641 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		5 734 067	5 646 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Skattekonto		35 635	6 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 890	58 921
		83 535	65 572
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	175 000	695 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		122 138	289 126
Summa omsättningstillgångar		380 673	1 049 698
SUMMA TILLGÅNGAR		6 114 740	6 696 243

4

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		45 000	45 000
Underhållsfond		913 712	1 216 497
		<u>958 712</u>	<u>1 261 497</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		261 184	243 145
Årets resultat		- 273 770	- 284 747
		<u>- 12 586</u>	<u>- 41 601</u>
Summa eget kapital		946 126	1 219 896
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	4 598 178	4 799 178
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	216 000	216 000
Leverantörsskulder		97 122	78 032
Skatteskulder		33 268	37 552
Medlemmarnas reparationsfonder		23 908	24 201
Övriga kortfristiga skulder		0	107 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	200 138	214 001
		<u>570 436</u>	<u>677 170</u>
Summa skulder		5 168 614	5 476 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 114 740	6 696 243
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 597 520	6 597 520
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A

Noter med redovisnings- principer och

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. Räkna 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.

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 stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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	55	2003
Standardförbättringar	Rak	10-52	
Markanläggningar	Rak	10	2022

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 117 380	1 117 380
Hyror, lokaler	103 229	103 110
Hyror, garage	14 400	10 219
Hyror, p-platser	11 638	1 380
	<u>1 246 647</u>	<u>1 232 089</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 22 696	- 2 025
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 18	0
	<u>- 22 714</u>	<u>- 2 025</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	337 861	316 788
Bränsleavgifter, övrigt	0	2 072
	<u>337 861</u>	<u>318 860</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	22 428	22 428
Inkassointäkter	0	480
	<u>22 428</u>	<u>22 908</u>

Not 5 Reparationer

Lokaler	0	1 584
Tvättstugor	4 091	0
Gemensamma utrymmen	25 058	37 952
Vatten/Avlopp	7 806	25 986
Värme	5 767	16 013
Elinstallationer	15 218	5 889
Övriga installationer	430	6 612
Huskropp	56 456	18 144
Gårdar och grönanläggningar	27 782	8 499
Garage och parkeringsplatser	8 355	0
	<u>150 963</u>	<u>120 679</u>

A

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	234 805	0
VA/Sanitet	19 283	0
Värme	0	251 625
Ventilation	0	127 188
Huskroppar	62 910	105 188
	<u>316 998</u>	<u>484 001</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	17 633	16 367
Arvode förvaltning	98 736	95 982
Kabel-TV	42 302	41 620
Juridiska kostnader	200	5
Revisionsarvode, externt	10 200	8 750
Övriga förvaltningskostnader	12 429	7 899
Fastighetsskötsel	154 273	146 586
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 600	- 6 500
Bevakningskostnader	0	1 650
Snöröjning	0	488
Förbrukningsmateriel	367	1 618
Vatten	55 122	48 888
El	49 340	46 047
Uppvärmning	370 034	323 530
Sophantering	106 882	80 815
	<u>911 919</u>	<u>813 745</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	500	1 375
Bankkostnader	100	875
	<u>600</u>	<u>2 250</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	19 950	15 450
Föreningsvald revisor	750	750
Summa	<u>20 700</u>	<u>16 200</u>
Sociala kostnader	7 020	3 298
	<u>27 720</u>	<u>19 498</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	149	179
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 233	25 037
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	384
Övriga ränteintäkter	106	266
	<u>12 488</u>	<u>25 866</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	200 050	185 612
	<u>200 050</u>	<u>185 612</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	945 513	945 513
Mark	41 880	41 880
Standardförbättringar	9 281 038	9 281 038
	<u>10 268 431</u>	<u>10 268 431</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	296 844	0
	<u>296 844</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>10 565 275</u>	<u>10 268 431</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 945 513	- 945 513
Standardförbättringar	-3 681 373	-3 482 482
	<u>-4 626 886</u>	<u>-4 427 995</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 179 638	- 198 891
Årets avskrivning markanläggningar	- 29 684	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 836 208</u>	<u>-4 626 886</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>5 729 067</u>	<u>5 641 545</u>
Varav		
Mark	41 880	41 880
Standardförbättringar	5 420 027	5 599 665
Markanläggningar	267 160	0
Taxeringsvärden		
bostäder	18 400 000	15 189 000
lokaler	985 000	904 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 385 000</u>	<u>16 093 000</u>
varav byggnader	13 827 000	11 322 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

10 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	216	1 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 075	35 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 599	10 552
Övriga periodiserade kostnader (vattenavgifter)		11 033
	<u>47 890</u>	<u>58 921</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	175 000	695 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	110 000	2,10	2013-08-29
90 dagar	65 000	2,10	2013-09-30

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl.avgift	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	45 000	1 216 497	- 41 601
Förändring av underhållsfond			302 785
Avsättning till underhållsfond		181 216	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 484 001	
Årets resultat			- 273 770
Vid årets slut	45 000	913 712	- 12 586

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	4 814 178	5 015 178
Avgår nästa års amortering	- 216 000	- 216 000
Skuld vid årets slut	4 598 178	4 799 178

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,07%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/lösen	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,50%	2015-08-19	471 305		31 000	440 305
SBAB	4,36%	2014-04-09	800 813		40 000	760 813
SBAB	4,94%	2013-02-25	1 080 123	-1 065 123	15 000	
STADSHYPOTEK	3,78%	2015-06-01	593 750		45 000	548 750
STADSHYPOTEK	4,00%	2016-06-01	1 039 187		30 000	1 009 187
STADSHYPOTEK	4,13%	2017-03-30	1 030 000		40 000	990 000
STADSHYPOTEK AB	2,77%	2018-06-01		1 065 123		1 065 123
			5 015 178		201 000	4 814 178

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 216 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

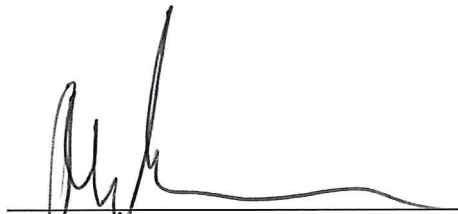
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

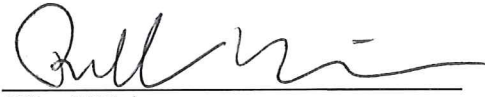
Upplupna räntekostnader	2 869	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 480	54 971
Upplupna elkostnader	7 283	7 126
Upplupna vattenavgifter	4 917	0
Upplupna värmekostnader	17 692	17 966
Upplupna kostnader för renhållning	6 378	6 614
Upplupna revisionsarvoden	11 190	10 990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 329	116 334
	200 138	214 001



Borås 2013-09-30


Jan Laas



Mikael Nilsson


Rikard König


Berit Carlsson


Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-10-09


Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor


Hans Svantesson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 9, org. nr 764500-3729

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 9 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 han eller 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 9s finansiella ställning per den 30 juni 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 Boråshus nr 9 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Borås den 2013-10-09



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Hans Svantesson

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.

RBF BORÅSHUS NR 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Boråshus nr 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

