
Årsredovisning

RBF GÄVLEHUS NR 8
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 785000-2044

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, fastighetsservice 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.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av 2 rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Fråga om att bemyndiga styrelsen att hantera föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Energistatistik	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Stefan Wikström	Ordförande	Stämman
Anna Lingman	Ledamot	Stämman
Margareta Strömbom	Ledamot	Stämman
Sandra Henriksson	Ledamot	Stämman
Maria Stolt	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Per Öberg		Stämman
Anna-Lena Gustavsson		Stämman
Ewa Berger		Stämman
Mi Tegnér		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Margareta Strömbom och Anna Lingman samt suppleanterna Ewa Berger.

Ordinarie revisorer

Ossvie Dahlberg	Stämman
Grant Thornton	Stämman

Revisorssuppleanter

Anneli Persson	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Tomas Ekenblad (sammankallande)	Stämman
Lars Östberg	Stämman

Vicevärd

Jan-Erik Höglund	Styrelsen
------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 43:5 och 44:5 i Gävle kommun. I fastigheten finns 77 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Waldeströmsplan 2, S. Centralgatan 13 och Brunnsgatan 81, 83 och 84 i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	19	44	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
13	5	27

AS

Total bostadsarea:	5 315 m ²
Total lokalarea:	783 m ²
Årets taxeringsvärde	44 771 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 771 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 138 tkr.
Kostnaderna för underhåll specificeras i not 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 300 000 kr.

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2015
Dörrar	2015-2016
Postboxar	2015-2016

Miljö

Den lagstadgade energideklarationen är sedan tidigare genomförd samt att föreningen har bytt ut sina glödlampor mot energieffektiva lågenergilampor vilket leder till att föreningen gör energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 161 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) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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.

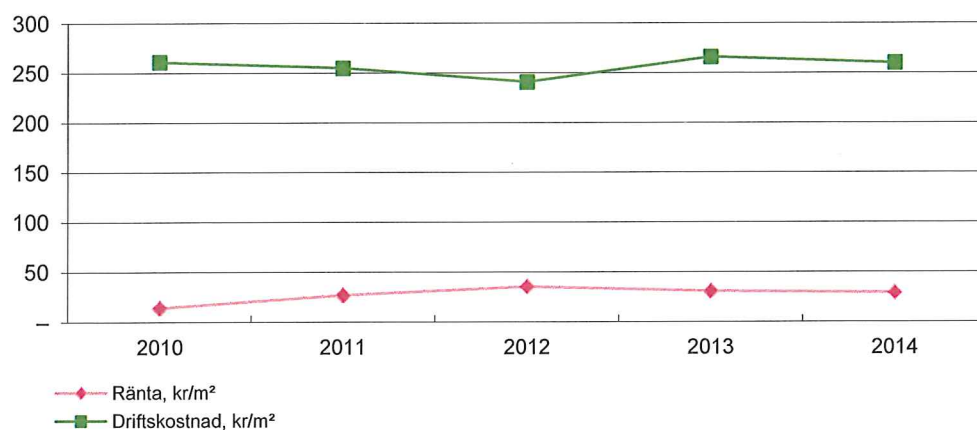
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 februari 2014. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. ns

Antal medlemmar: 102 (2014-08-31)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring uppgår till 452 746 kr (fg år 271 745 kr). Drift- och reparationskonstanter har minskat samtidigt som intäkterna har ökat jämfört med föregående år. Driftkostnaden är lägre främst beroende på minskad kostnad för snö- och haklbekäpning, vattenkosnad och förbrukningsmaterial. Årets likviditet har under året förbättrats och är i år 516 %. Det innebär att föreningen har god betalningsförmåga och kan betala sina leverantörsfakturor i tid.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 186	3 042	3 017	2 943	2 791
Årets resultat	614	556	227	- 150	- 391
Resultat efter fondförändringar	453	272	345	110	- 455
Balansomslutning	9 353	8 981	8 686	8 874	9 108
Soliditet	40%	35%	30%	26%	27%
Likviditet	516%	405%	291%	210%	231%
Avgifts- och hyresbortfall	0,28%	0,55%	0,41%	0,32%	0,25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	392	378	378	369	347
Bränsletillägg, kr/m²	148	134	134	134	132
Driftskostnad, kr/m²	260	266	241	255	261
Ränta, kr/m²	29	31	35	27	14
Underhållsfond, kr/m²	336	310	263	282	325
Lån, kr/m²	852	893	934	976	1 018

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 4 % och bränsleavgiften med 11 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 392 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

MS

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	560 214
Årets resultat före fondförändring	614 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>138 487</u>
Summa överskott	1 012 961

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 012 961

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

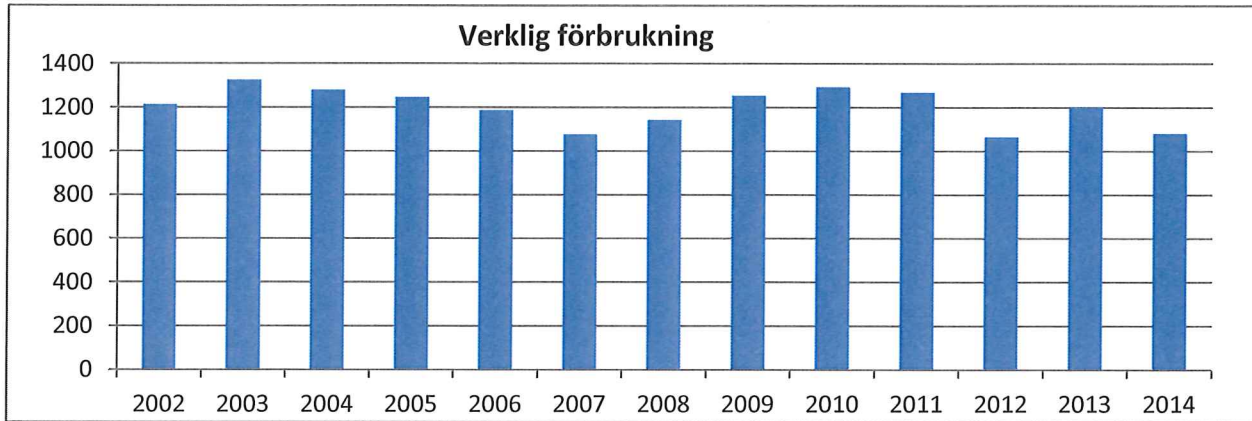
18

Energistatistik

1 september - 31 augusti

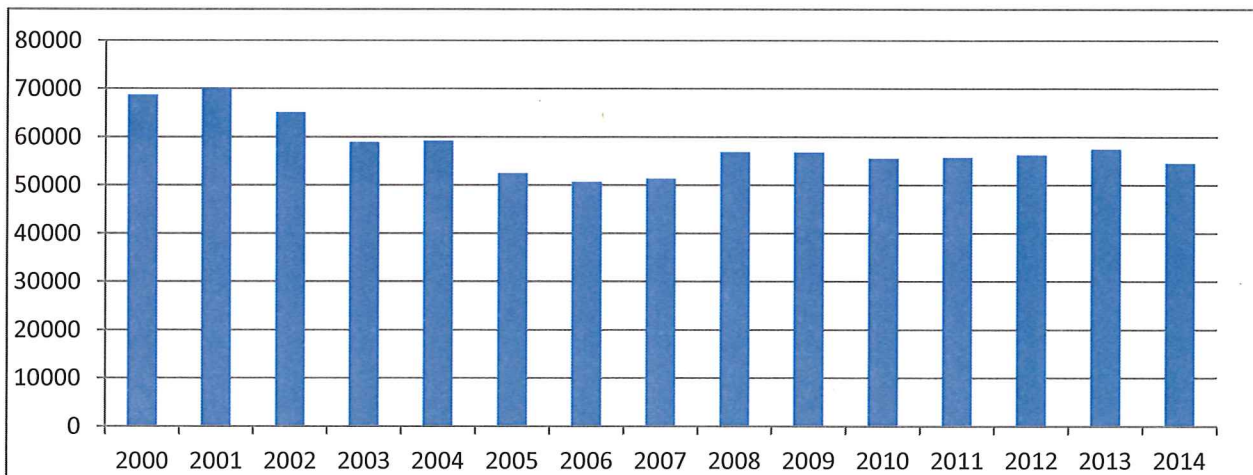
Förbrukning fjärrvärme Mwh OBS! Ej Graddagsjusterade (åren kan inte jämföras)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1213	1326	1281	1247	1187	1077	1143	1254	1293	1269	1066	1201	1081



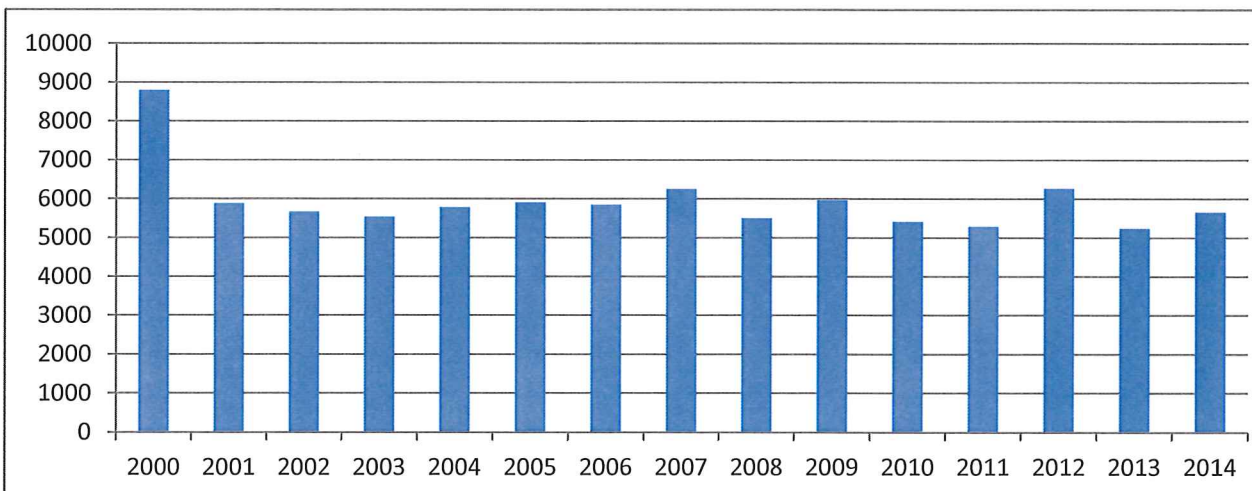
Elförbrukning kwh

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
68699	70085	65118	58921	59217	52470	50690	51349	56893	56828	55547	55751	56245	57470	54572



Vattenförbrukning kbm OBS! Stamrust år 2000

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
8796	5880	5665	5535	5778	5901	5847	6247	5495	5963	5409	5284	6261	5231	5652



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 362 100	2 282 608
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 599	- 12 584
Bränsleavgifter	3	822 305	750 292
Övriga förvaltningsintäkter	4	7 805	22 136
		<u>3 185 610</u>	<u>3 042 452</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 55 898	- 102 693
Planerat underhåll	6	- 138 487	- 15 875
Fastighetsavgift/skatt		- 111 419	- 110 880
Driftkostnader	7	-1 585 390	-1 622 045
Övriga kostnader	8	- 35 326	- 29 608
Personalkostnader	9	- 97 754	- 83 426
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 400 532	- 400 532
		<u>-2 424 805</u>	<u>-2 365 060</u>
Rörelseresultat		760 805	677 392
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	11	552	40 473
Ränteintäkter och liknande poster	12	30 957	24 461
Räntekostnader och liknande poster		- 178 055	- 186 456
		<u>- 146 546</u>	<u>- 121 522</u>
Resultat efter finansiella poster		614 259	555 870
Årets resultat		<u>614 259</u>	<u>555 870</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		138 487	15 875
Resultat efter fondförändring		<u>452 746</u>	<u>271 745</u>

115

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	5 924 722	6 321 511
Inventarier, verktyg och installationer	14	–	3 743
		<u>5 924 722</u>	<u>6 325 254</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		<u>5 930 722</u>	<u>6 331 254</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		467 103	330 556
Övriga fordringar		6 224	3 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 288	36 105
		<u>511 615</u>	<u>370 348</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 300 000	1 700 000
Kassa och bank			
Bankmedel		34	359
Avräkning med Swedbank		611 078	579 151
		<u>611 112</u>	<u>579 510</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 422 727</u>	<u>2 649 859</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 353 449</u>	<u>8 981 113</u>

KS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		682 467	682 467
Underhållsfond		2 049 999	1 888 486
		<u>2 732 466</u>	<u>2 570 953</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		560 214	288 469
Årets resultat		614 160	555 870
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		138 487	15 875
		<u>1 012 861</u>	<u>560 214</u>
Summa eget kapital		3 745 327	3 131 167
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	4 945 072	5 195 072
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	250 000	250 000
Leverantörsskulder		62 976	43 471
Medlemmarnas reparationsfonder		21 563	21 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	328 511	339 840
		<u>663 050</u>	<u>654 874</u>
Summa skulder		5 608 122	5 849 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 353 449	8 981 113
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		11 372 000	11 372 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AS

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. Räkta 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. 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 xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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.

ns

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	20/30
Inventarier	Linjär	5/10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 081 445	2 007 824
Hyror, lokaler	175 913	169 855
Hyror, garage	26 292	26 349
Hyror, p-platser	75 000	74 800
Hyror, övriga	3 450	3 780
	<u>2 362 100</u>	<u>2 282 608</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 917	- 10 952
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 050	-
Rabatter	- 1 632	- 1 632
	<u>- 6 599</u>	<u>- 12 584</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	786 871	714 798
Bränsleavgifter, övrigt	35 434	35 494
	<u>822 305</u>	<u>750 292</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-	- 63
Inkassointäkter	1 260	640
Övriga rörelseintäkter	6 545	21 559
	<u>7 805</u>	<u>22 136</u>

Not 5 Reparationer

Reparationer	55 898	102 693
	<u>55 898</u>	<u>102 693</u>

Not 6 Planerat underhåll

Planerat underhåll	138 487	15 875
	<u>138 487</u>	<u>15 875</u>

<i>Underhållsspolning</i>	<i>75 000 kr</i>
<i>Byte av tvättmaskin</i>	<i>30 166 kr</i>
<i>Byte av radiatorer</i>	<i>16 524 kr</i>
<i>Installation säkerhetsdörr</i>	<i>16 797 kr</i>
	<u><i>138 487 kr</i></u>

118

Not 7 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	–	7 322
Försäkringspremier	31 672	28 027
Förvaltningsarvode	120 558	117 837
Kabel-TV	77 208	75 353
IT-kostnader	–	742
Juridiska kostnader	1 125	800
Arvode, yrkesrevisorer	9 625	10 063
Övriga förvaltningskostnader	50 482	29 106
Fastighetsskötsel	61 980	66 126
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 500	- 3 300
Städning gemensamma utrymmen	84 107	82 210
Snö- och halkbekämpning	31 832	70 022
Förbrukningsmateriel	12 563	25 082
Vatten	151 028	173 521
El	67 577	70 182
Uppvärmning	777 002	752 520
Sophantering och återvinning	111 131	116 432
	<u>1 585 390</u>	<u>1 622 045</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 600	2 345
Kontorsmateriel	4 636	5 862
Telefon och porto	10 789	8 730
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	6
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Köpta tjänster	10 601	6 965
	<u>35 326</u>	<u>29 608</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	21 120	–
Styrelsearvode	41 210	31 571
Övriga ersättningar till förtroendevalda	720	53
Övriga kostnadsersättningar	–	4 898
Arvode vicevärd	18 750	31 941
Föreningsvald revisor	2 225	2 200
Utbildning, förtroendevalda	–	2 301
Summa	<u>84 025</u>	<u>72 963</u>
Sociala kostnader	<u>13 729</u>	<u>10 463</u>
	<u>97 754</u>	<u>83 426</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 691	99 691
Avskrivning om- och tillbyggnader	297 098	297 098
Inventarier, verktyg och installationer	3 743	3 743
	<u>400 532</u>	<u>400 532</u>

MS

Not 11 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar	552	492
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	–	39 981
	<u>552</u>	<u>40 473</u>

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	901	763
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 459	21 989
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	60	15
Övriga ränteintäkter	2 537	1 694
	<u>30 957</u>	<u>24 461</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 984 555	4 984 555
Mark	431 000	431 000
Standardförbättringar	9 583 024	–
	<u>14 998 579</u>	<u>5 415 555</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	9 583 024
	<u>–</u>	<u>9 583 024</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>14 998 579</u>	<u>14 998 579</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 026 711	-3 927 020
Standardförbättringar	-4 650 357	-4 353 259
	<u>-8 677 068</u>	<u>-8 280 279</u>
Årets avskrivning byggnader	- 99 691	- 99 691
Årets avskrivning standardförbättringar	- 297 098	- 297 098
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 073 857</u>	<u>-8 677 068</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>5 924 722</u>	<u>6 321 511</u>
Varav		
Byggnader	858 153	957 844
Mark	431 000	431 000
Standardförbättringar	4 635 569	4 932 667
Taxeringsvärden		
bostäder	43 000 000	43 000 000
lokaler	1 771 000	1 771 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 771 000</u>	<u>44 771 000</u>

118

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	166 126	166 126
Inventarier och verktyg	254 577	254 577
Summa anskaffningsvärden	420 703	420 703
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 166 126	- 166 126
Inventarier och verktyg	- 250 834	- 247 091
	- 416 960	- 413 217
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 743	- 3 743
	- 3 743	- 3 743
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 420 703	- 416 960
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	3 743
Varav		
Inventarier och verktyg	–	3 743

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 314	3 512
Förutbetalda försäkringspremier	7 418	9 419
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 166	16 834
Förutbetald vattenavgift	910	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 480	6 340
	38 288	36 105

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	1 700 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	400 000	0,95	2014-09-15
	90 dagar	1 900 000	1,55	2014-09-18

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	682 467	1 888 486	4 344	555 870
Disposition enl årsstämmobeslut			555 870	- 555 870
Avsättning till underhållsfond		300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 138 487	138 487	
Årets resultat				614 160
Vid årets slut	682 467	2 049 999	398 701	614 160

18

2014-08-31 2013-08-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	5 195 072	5 445 072
Avgår nästa års amortering	- 250 000	- 250 000
Skuld vid årets slut	4 945 072	5 195 072

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,35%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PL 3,36%)		2015-04-30	5 445 072		250 000	5 195 072
			5 445 072		250 000	5 195 072


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

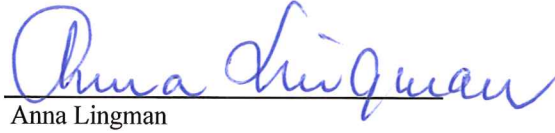
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	691	691
Upplupna räntekostnader	36 365	38 116
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	15 875
Upplupna elkostnader	4 956	5 453
Upplupna värmekostnader	33 139	31 746
Upplupna kostnader för renhållning	9 810	9 936
Upplupna revisionsarvoden	2 200	2 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 864	9 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 486	226 593
	328 511	339 840

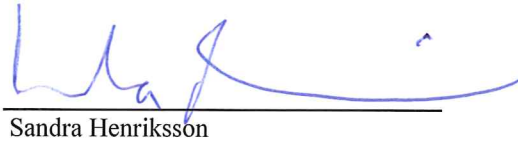
18

Gävle den 12/11 2014


Stefan Wikström


Anna Lingman

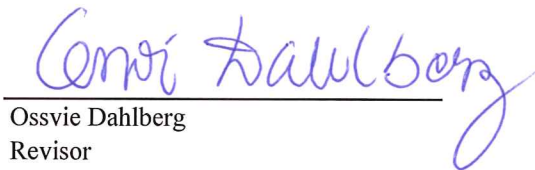

Margareta Strömbom


Sandra Henriksson


Maria Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/12 2014


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor
Grant Thornton


Ossvie Dahlberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Gävlehus nr 8, org.nr 785000-2044

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Gävlehus nr 8 för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 revisionen har utförts 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 augusti 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 januari 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. MS

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 Gävlehus nr 8 för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 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.

Gävle den 1 december 2014
Grant Thornton Sweden AB


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor


Ossvie Dahlberg

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 GÄVLEHUS NR 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 8 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