



# ÅRSREDOVISNING 2012/2013

## HSB Brf Regnbågen i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**KALLELSE**  
**Till**  
**Ordinarie Föreningsstämma**

**HSB bostadsrättsförening Regnbågen i Göteborg**

**Dag:** 27 november 2013  
**Klockan:** 18.00  
**Plats:** Väderbodarna 1, möteslokal

**DAGORDNING**

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvoden;
  - Styrelse, revisor, valberedning, andra ekonomiska ersättningar
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 18 Övriga i kallelsen anmälda ärenden
- 19 Avslutning

Klipp här



**SVARSTALONG**

Till föreningsstämman i HSB Brf Regnbågen i Göteborg den 27/11 2013

kommer ..... personer från lägenhet nr.....

.....  
Underskrift

*Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 20/11 2013*

## OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

### Vem kan vara ombud?

- Maka/make till medlem
- Varaktigt närstående sammanboende med medlem
- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående.

Medlem i bostadsrättsförening får vara ombud för **endast en annan medlem**.

Klipp här



### Ombudsfullmakt till HSB Brf Regnbågen i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2013

Ombudet:

- Närstående familjemedlem (förälder/barn)
- Maka/make
- Sammanboende
- Annan medlem
- Ombud för juridisk person

Ombudets namn: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2013

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavare

\_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer



Org Nr: 757200-9350

# Styrelsen för Hsb Brf Regnbågen i Göteborg

Org.nr: 757200-9350

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening**

**Regnbågen i Göteborg**

## **MÅL OCH VISIONER**

Föreningen har som mål att underhålla och förnya fastigheten efter hur vårt finansiella läge tillåter.

## **DET GODA BOENDET**

Vår förening vill verka för ett tryggt och säkert boende. Samtidigt vill vi skapa förutsättningar för att medlemmar i alla åldrar skall trivas och på så sätt värna om mångfalden. Vidare är vår förening ansluten till den fritids- och studieverksamhet som anordnas av NBPC, samt har en ledamot som ansvarar för miljöarbetet i föreningen.

## **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Styrelsen har ersatt låssystem med elektroniska lås till alla entrédörrar både på fram och baksida. Detta innefattar dock inte soprum tvättstugor och källare. Till dessa dörrar behålls de nuvarande nycklarna. Alla lägenheter har fått 3 st så kallade taggar och dessa är kodade.

Borttappade taggar anmäls till expeditionen, koden för den borttappade taggen raderas och blir obrukbar. Mot en avgift kan nya taggar erhållas. Med detta ökar säkerheten för alla medlemmar då dörrar kommer att vara låsta hela dagarna. Posten, GP och hemtjänst kommer att erhålla taggar.

Föreningen har utökat kameraövervakningen. Det är ett soprum som återstår.

Termostater är bytta.

## **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Vi har HSB Nr 2054, med 173 st. lägenheter.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 12.012 kvm.

Föreningens 173 st bostäder fördelar sig enligt följande:

56 st 2 rok

117 st 3 rok

## **UNDERHÅLL, REPARATION OCH INVESTERING**

Allt underhåll följer upprättad underhållsplan. Planen är ett viktigt hjälpmedel för ett långsiktigt tänkande när det gäller förvaltningen av vårt hus.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2012 och i stämman deltog 48 medlemmar.

## **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 223 medlemmar. Under denna period hade 15 lägenheter överlåtits.

## **Styrelse samt suppleanter**

Göran Johansson	Ordförande
José Cepa	Vice ordförande
Hana Saari	Sekreterare
Danica Popovska	Ledamot
Lena Andersson	Utsedd av HSB-förening
Selma Franzén	Suppleant
Asta Janssen	Suppleant
Lennart Björklund	Suppleant

I tur att avgå vid kommande årsstämma är ledamöterna José Cepa och Hana Saari och suppleanterna Lennart Björklund, Selma Franzén och Asta Janssen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden. Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

## **REVISOR**

Föreningens valda revisor har varit Gunilla Eriksson-Hedberg med Inga-Maj Hansson som suppleant, samt BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

## REPRESENTANTER I HSB:S FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Göran Johansson med José Ceba som suppleant.

## VALBEREDNINGEN

I år har valberedningen bestått av 2 personer; Hatte Ingvarsson och Suada Sinanagic.

## EKONOMI

### Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret var årsavgifterna oförändrade och uppgår till 573 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna oförändrade.

### Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 097 771
Årets resultat	<u>-252 841</u>
	844 930

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 1 345 989
Avsättning till underhållsfond	1 325 000
Balanserat resultat	<u>865 919</u>
	844 930

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsåret framgår av efterföljande balansräkning med noter.





**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-07-01 2013-06-30</b>	<b>2011-07-01 2012-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>7 077 996</b>	<b>7 089 234</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 577 725	-4 445 958
Planerat underhåll		-1 345 989	-161 009
Fastighetsskatt/avgift		-188 082	-222 848
Avskrivningar	Not 3	-675 646	-675 646
Summa fastighetskostnader		<u>-6 787 442</u>	<u>-5 505 461</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>290 554</b>	<b>1 583 773</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	210 160	201 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-753 555</u>	<u>-852 703</u>
Summa finansiella poster		-543 395	-651 294
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-252 841</b>	<b>932 479</b>
Återbetalning av inkomstskatt		0	117 952
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 841</b>	<b>1 050 431</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 325 000</u>	<u>-1 285 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>1 345 989</u>	<u>161 009</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		20 989	-1 123 991
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-231 852</b>	<b>-73 560</b>

**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	18 356 976	19 022 976
Not 7	64 044	73 690
	<u>18 421 020</u>	<u>19 096 666</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	1 000	1 000
	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

Summa anläggningstillgångar

18 422 020      19 097 666**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 113	0
	2 588 097	3 458 339
Not 9	599 002	562 342
Not 10	<u>275 550</u>	<u>303 728</u>
	<u>3 463 762</u>	<u>4 324 409</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11      7 000 000      5 500 000

Summa omsättningstillgångar

10 463 762      9 824 409**Summa tillgångar**28 885 782      28 922 075

**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

748 266

748 266

Underhållsfond

4 689 798

3 565 807

5 438 064

4 314 073

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 097 771

1 171 331

Årets resultat

-252 841

1 050 431

844 930

2 221 762

Summa eget kapital

6 282 994

6 535 835

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

20 201 957

20 834 205

20 201 957

20 834 205

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

323 600

328 371

Leverantörsskulder

587 129

152 622

Fond för inre underhåll

191 439

217 543

Övriga skulder

Not 15

71 948

3 025

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 226 715

850 474

2 400 831

1 552 035

Summa skulder

22 602 788

22 386 240

**Summa eget kapital och skulder****28 885 782****28 922 075****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

28 400 000

28 400 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## Hsb Brf Regnbågen i Göteborg

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Avskrivning på övervakningskameror i soprum och trapphus sker med 10 % per år beräknat på anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en anställd förtroendeman i mindre omfattning.

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 381	48 668
Sammanträdesersättningar	27 650	22 050
Revisorsarvode	5 762	5 762
Sociala kostnader	18 863	17 887
	<u>108 656</u>	<u>94 367</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	72 600	70 872
	<u>72 600</u>	<u>70 872</u>
<b>Totalt</b>	<b>181 256</b>	<b>165 239</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2012-07-01 2013-06-30</b>	<b>2011-07-01 2012-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 883 476	6 883 476
Hyror	149 240	147 390
Övriga intäkter	45 280	58 368
	<b>7 077 996</b>	<b>7 089 234</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	183 069	167 239
Fastighetsskötsel och lokalvård	934 523	914 578
Reparationer	776 076	858 968
El	236 610	236 057
Uppvärmning	1 235 769	1 068 700
Vatten	306 412	281 723
Sophämtning	204 473	196 519
Övriga avgifter	169 712	185 033
Förvaltningsarvoden	228 934	213 800
Tomträttsavgäld	172 500	172 500
Övriga driftskostnader	129 647	150 840
	<b>4 577 725</b>	<b>4 445 958</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	666 000	666 000
Inventarier	9 646	9 646
	<b>675 646</b>	<b>675 646</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 945	12 507
Ränteintäkter skattekonto	1 920	7 766
Övriga ränteintäkter	200 295	181 136
	<b>210 160</b>	<b>201 409</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	753 555	852 703
	<b>753 555</b>	<b>852 703</b>


**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg**

		2013-06-30	2012-06-30			
<b>Noter</b>						
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>	35 674 826	35 674 826			
	Ingående anskaffningsvärde	35 674 826	35 674 826			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 651 850	-15 985 850			
	Årets avskrivningar	-666 000	-666 000			
	Utgående avskrivningar	-17 317 850	-16 651 850			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>18 356 976</b>	<b>19 022 976</b>			
	Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:1, 55:2, 55:3					
	Byggnad - bostäder	47 600 000	43 400 000			
	Mark - bostäder	15 094 000	12 312 000			
	Taxeringsvärde totalt	62 694 000	55 712 000			
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	149 611	71 900			
	Ingående anskaffningsvärde	0	77 711			
	Årets investeringar	149 611	149 611			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående avskrivningar	-75 921	-66 275			
	Årets avskrivningar	-9 646	-9 646			
	Utgående avskrivningar	-85 567	-75 921			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>64 044</b>	<b>73 690</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>	500	500			
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	100	100			
	1 andel i NBPC	400	400			
	2 andelar i Fonus	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	263 020	234 330			
	Skattefordringar	132 239	124 269			
	Skattekonto	202 743	202 743			
	Fordran NBPC	1 000	1 000			
	Handkassa	<b>599 002</b>	<b>562 342</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	28 950	28 950			
	Medlemsavgift HSB	31 100	27 244			
	Fastighetsförsäkring	43 125	43 125			
	Tomträttsavgäld	56 917	55 456			
	HSB Göteborg	2 901	7 610			
	Ränta avräkningskonto	112 557	141 343			
	Ränta fasträntep placering	<b>275 550</b>	<b>303 728</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg	2013-07-01	2013-06-30	3 mån	2,25%	1 000 000
	HSB Göteborg	2013-05-01	2013-07-31	3 mån	2,25%	1 500 000
	HSB Göteborg	2012-12-01	2013-11-30	12 mån	2,35%	1 500 000
	HSB Göteborg	2013-07-01	2013-06-30	24 mån	3,55%	2 000 000
	HSB Göteborg	2011-06-01	2014-05-31	36 mån	4,15%	1 000 000
	HSB Göteborg					<b>7 000 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	748 266	3 565 807	1 171 331	1 050 431	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 123 991	-73 560	-1 050 431	
	Årets resultat				-252 841	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>748 266</b>	<b>4 689 798</b>	<b>1 097 771</b>	<b>-252 841</b>	

**Hsb Brf Regnbågen i Göteborg****Noter** **2013-06-30**    **2012-06-30****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788293824	3,79%	2015-10-21	3 406 560	90 240
Stadshypotek	220716	2,69%	2013-06-01	3 661 623	36 708
Stadshypotek	618394	4,33%	2015-03-01	4 562 870	104 296
Stadshypotek	752018	2,72%	2013-09-18	5 227 192	54 452
Stadshypotek	797265	2,74%	2013-09-03	3 667 312	37 904
				20 525 557	323 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**20 201 957**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

18 907 557

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**323 600****328 371****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

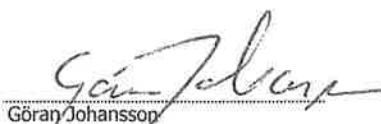
Källskatt	3 025	3 025
Mervärdesskatt	9 526	0
Skuld NBPC	59 397	0
	<b>71 948</b>	<b>3 025</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

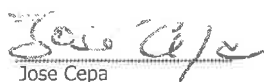
Upplupna räntekostnader	63 164	77 170
Upplupen el	18 433	16 898
Upplupen VA	84 278	85 056
Upplupen sophantering	39 762	37 230
Faktura Gamlestadens Rör	437 500	0
Fakturor Husbyggen	0	40 910
Förutbetalda hyror och avgifter	583 578	593 210
	<b>1 226 715</b>	<b>850 474</b>

Göteborg 23 / 10 2013

  
Danica Popovska

  
Göran Johansson

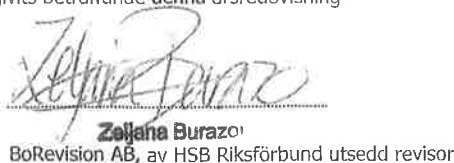
  
Haana Saari

  
Jose Cepa

  
Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har 13-11-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Gunilla Eriksson Hedberg  
Av föreningen vald revisor

  
Zeljana Burazovic  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Hsb Brf Regnbågen i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9350

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Regnbågen i Göteborg för år 2012/2013.

##### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

##### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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.

##### 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 2013-06-30 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Regnbågen i Göteborg för år 2012/2013.

##### Styrelsens ansvar

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

##### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 4/11 2013

  
Gunilla Eriksson Hedberg

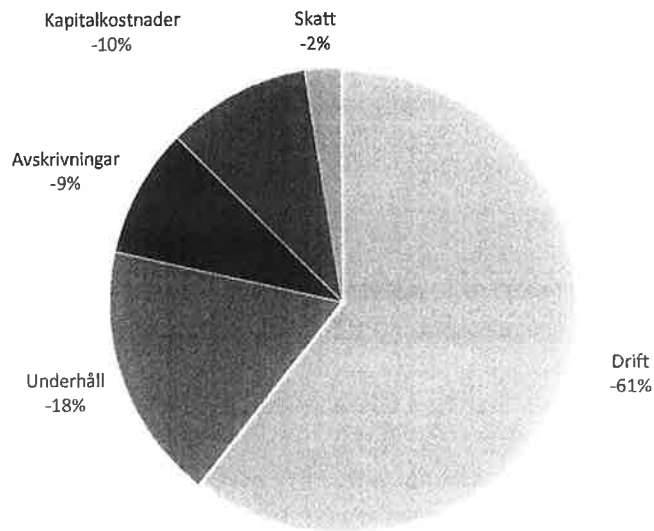
Av föreningen vald revisor

  
Zeljana Burazor

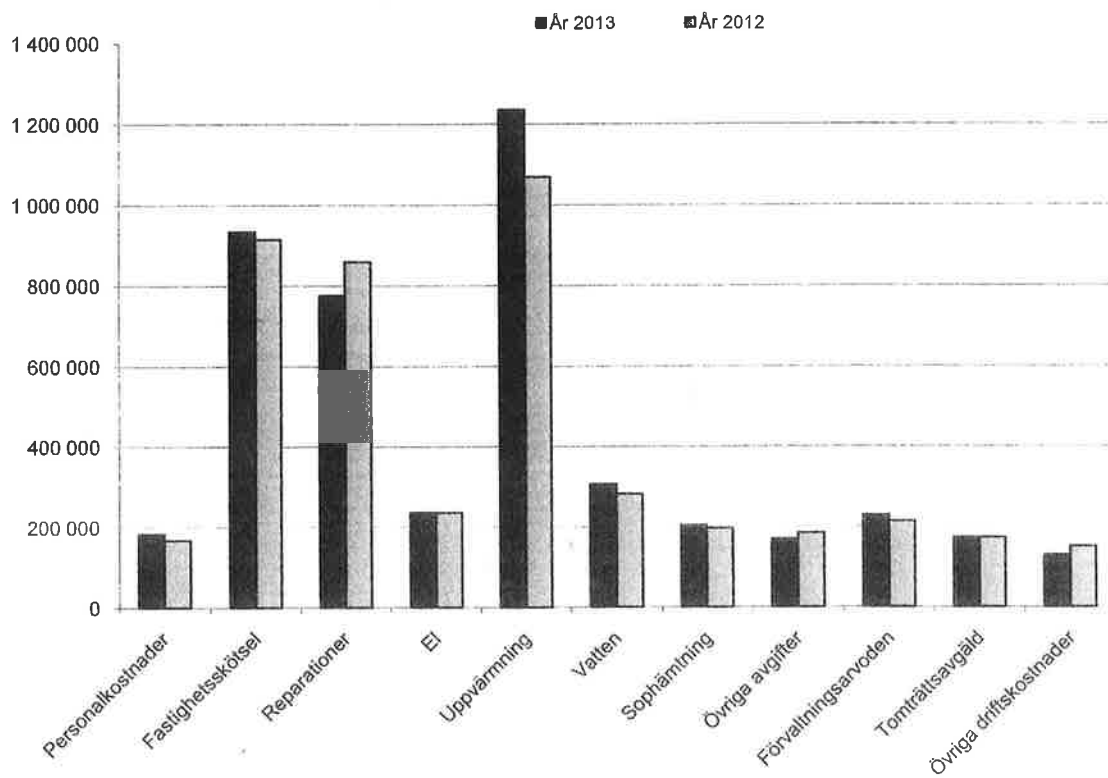
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## **BALANSRÄKNINGEN**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## **KASSA OCH BANK**

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## **STÄLLDA SÄKERHETER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.