

Riksbyggens
Brf Göteborgshus nr 14
Org nr 757201-7254

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2007 till 30 juni 2008

Innehåll

Dagordning

Årsredovisning

Revisionsberättelse

Budget 2008/09

Specifikation över byggnader

Specifikation över maskiner, inventarier, installationer

Affärshuset 2007/08

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 oktober 2007 vid vilken 64 (56) röstsedlar utdelades omvaldes Jörgen Bergman, nyvaldes John Norling, Zanna Forsius-Bergfeldt och Anna Hannell, samtliga på 2 år, samt fyllnadsval Ingela Palmertz på 1 år, till ordinarie ledamöter. Till styrelsesuppleanter omvaldes Matthias von Grüningen och nyvaldes Henrik Rydbeck, båda på 2 år.

Samtidigt valdes Thomas Olsson till ordinarie revisor och Stefan Litzén till revisorssuppleant.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån BDO Nordic.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter

Jörgen Bergman, ordförande
Anders Bonander, vice ordförande
Ingela Palmertz, övrig ledamot
Zanna Forsius-Bergfeldt, övrig ledamot
Anna Hannell, övrig ledamot
John Norling, övrig ledamot
Katarina Björnsdotter, övrig ledamot,
utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Olof Tedenbrant
Matthias von Grüningen
Henrik Rydbeck
Eva Ekström, utsedd av Riksbyggen

Revisor

Thomas Olsson

Revisorssuppleanter

Stefan Litzén

Revisionsbyrån BDO Nordic har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Lena Borglund.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån BDO Nordic.

Avgående styrelseledamöter

Anders Bonander
Ingela Palmertz

Avgående styrelsesuppleanter

Olof Tedenbrant

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Svante Lundgren, Henrik Nyström och Ina Stenberg, med Svante Lundgren som sammankallande.

Firmateckning

Förenings firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätterna till fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 med adresserna Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12. På tomterna uppfördes 1952 byggnader som idag innehåller 278 lägenheter med en lägenhetsyta av 15 408 m². Dessutom har föreningen 27 st lokaler med en yta av 1 682,5 m², 14 st garage samt 107 st parkeringsplatser. Av lokalerna är 6 st belägna i det fristående affärshuset på Dr Bex gata 4.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

38 st 1 rum och kök
143 st 2 rum och kök
73 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Under verksamhetsåret har 38 (35) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 13,7 % (12,6 %) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Taxeringsvärdet 2007 är 172 161 000 kr, varav byggnadsvärde 104 400 000 kr och markvärde 67 761 000 kr. Fastighetens värdeår är 1950.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2007-2008 utfört reparationer och underhåll för 1.665.122 kr, varav 453.380 kr avser reparationer och 1.212.075 kr underhåll, se not 4 och 5.

Händelser under verksamhetsåret

Underhåll av entréer och portar.
Terassering av slänten nedanför Dr Hjortsgata 1 samt planteringar vid Dr Bexgata 15.
Ombyggnad av sophuset och anläggning av nya markbehållare.
Underhållsarbeten och hydrofobering av södra tegelfasaden på Dr Hjortsgata 2.
Ytskiktsrenovering och uppfräschning av samlingslokal och övernattningsrummen.
Utfört OVK-besiktning i föreningen.
4 tvättmaskiner har bytts ut under året.

Framtida underhållsbehov

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhets-åren ut enligt följande:

2008-2009

Fasadarbeten

Basturenovering

Fönster

Linjemålning p-platser 6 000 000 kr

2009-2010

Fasadarbeten

Markytor

Hårdgjorda ytor 2 250 000 kr

2010-2011

Dörrar entreér och portar

Invändigt ytskikt tvättstugor

Invändig målning 750 000 kr

2011-2012

Balkonger 3 000 000 kr

2012-2013

Värmeanläggning

Dörrar entreér 700 000 kr

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 13 (11) protokollförda sammanträden.

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2007-2008 var avgifterna oförändrade.

Hyror för garage och parkeringsplatser höjdes med ca 20,0 % fr.o.m. den 1 juli 2007.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets slut 521 kr per m² och år.

För verksamhetsåret 2008-2009 höjdes avgifterna med ca 2,2 % från den 1 juli 2008.

Hyror för garage är oförändrade och parkeringsplatser höjdes med 20 kr.

Ekonomi

Föreningen har under året fått en mycket stor utdelning på våra andelar i Riksbyggen (9,6 mkr brutto). För att dessa pengar skall komma alla till nytta har vi valt att göra följande:

Först hade vi en avgiftsfri månad i juli -08 för att alla skulle få omedelbar glädje av utdelningen.

Sen har vi valt att göra en större engångsavskrivning på de poster inom standardförbättring som skrivs av med 5 % eller mer per år. Även den nya sopanläggningen har kostnadsförts som engångsavskrivning. Avskrivningen är en kostnad som uppvägs mot en del av den stora vinsten, men en avskrivning tär inte på likviditeten. Därför har vi pengar kvar att amortera av lån med. Effekten blir då att vi får lägre kostnader för avskrivningar och ränta i framtiden.

Efter dessa åtgärder kommer vi fortfarande att redovisa en vinst på 4,3 mkr. Denna vinst tillsammans med balanserade vinster, kommer styrelsen att föreslå en extra avsättning till underhållsfonden. Syftet med det är att vi på ett lättare sätt skall kunna använda pengar i de närmaste årens renoveringar såsom fasad- och fönsterrenovering. Genom att använda pengar från utdelningen till projekt som pågår nu så får alla som bor här nu del av utdelningen i form av att vi inte behöver höja avgiften lika mycket. Renoveringarna är planerade och är nödvändiga åtgärder.

Resultat och ställning

	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04
Rörelsens intäkter, tkr	9 708	9 753	8 737	8 708	8 546
Årets resultat, tkr	4 360	-366	830	-306	262
Balansomslutning, tkr	65 604	59 916	60 939	47 070	33 188
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	521	521	471	482	482
Soliditet, %	20%	15%	15%	18%	27%
Likviditet, %	271%	76%	76%	33%	103%
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	2 838	2 808	2 770	1 945	1 238
Driftskostnad, kr/ kvm	300	284	285	285	283
Ränta, kr/ kvm	120	85	47	39	35
Underhållsfond, kr/ kvm	277	290	286	290	325

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 387 477
Årets resultat före fondförändring	4 359 691
Fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 212 075
Summa överskott	7 959 243

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	6 000 000
Att balansera i ny räkning	1 959 243

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 354 484	7 275 165
Bränsleavgifter	2	2 000 108	2 000 108
Övriga förvaltningsintäkter	3	353 423	477 888
		<u>9 708 015</u>	<u>9 753 161</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 453 380	- 547 204
Planerat underhåll	5	-1 212 075	- 633 838
Fastighetsskatt		- 389 873	- 524 690
Driftskostnader	6	-5 125 252	-4 854 278
Övriga kostnader	7	- 100 397	- 170 932
Personalkostnader	8	- 199 403	- 162 182
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 861 094	-1 434 192
		<u>-10 341 474</u>	<u>-8 327 317</u>
Rörelseresultat		- 633 459	1 425 845
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		9 607 800	800 650
Ränteintäkter	10	35 427	26 879
Räntebidrag		93 440	137 623
Räntekostnader	11	-2 043 872	-1 457 622
		<u>7 692 795</u>	<u>- 492 470</u>
Resultat efter finansiella poster		7 059 336	933 374
Inkomstskatt		-2 699 645	-1 299 583
Årets resultat		<u>4 359 691</u>	<u>- 366 209</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 212 075	633 838
Förändring		<u>212 075</u>	<u>- 66 162</u>
Resultat efter fondförändring		4 571 766	- 432 371

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-06-30	2007-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	47 280 546	49 683 334
Maskiner, inventarier, installationer	13	212 633	12 883
		<u>47 493 179</u>	<u>49 696 217</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 006 500	8 006 500
		<u>8 006 500</u>	<u>8 006 500</u>
Summa anläggningstillgångar		55 499 679	57 702 717
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		17 129	46 814
Övriga fordringar		5 840	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	329 381	254 800
		<u>352 350</u>	<u>301 614</u>
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		9 751 898	1 911 283
		<u>9 751 898</u>	<u>1 911 283</u>
Summa omsättningstillgångar		10 104 248	2 212 897
SUMMA TILLGÅNGAR		65 603 927	59 915 614

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-06-30	2007-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		4 744 618	4 956 693
		<u>5 418 033</u>	<u>5 630 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 387 477	3 819 848
Årets resultat		4 359 691	- 366 209
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	- 700 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 212 075	633 838
		<u>7 959 243</u>	<u>3 387 477</u>
Summa eget kapital		13 377 276	9 017 585
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	48 500 000	48 000 000
		<u>48 500 000</u>	<u>48 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203 656	462 184
Skatteskulder		2 652 095	1 154 988
Övriga skulder, kortfristiga	19	70 022	232 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	800 877	1 048 081
		<u>3 726 650</u>	<u>2 898 029</u>
Summa skulder		52 226 650	50 898 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 603 927	59 915 614
Ställda säkerheter	21		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 544 850	48 002 350
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

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 sker enligt rak plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

110 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10-70 år

Maskiner, inventarier, installationer

5-15 år

Underhåll/underhållsfond

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

Lo K

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 097 239	6 097 239
Hyror, lokaler	998 086	962 677
Hyror, garage	85 351	72 993
Hyror, p-platser	173 808	142 256
	7 354 484	7 275 165

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 928 649	1 928 649
Bränsleavgifter, övrigt	71 459	71 459
	2 000 108	2 000 108

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Elavgifter, p-platser	12 332	11 873
Kabel-tv-avgifter	203 496	220 176
IT-avgifter	130 134	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	244 724
Övriga rörelseintäkter	7 461	1 115
	353 423	477 888

Not 4 Reparationer

Bostäder	11 250	75 853
Lokaler, gemensamma utrymmen	14 894	49 734
Tvättstugor	32 693	75 797
Reparationer - Installationer	0	5 153
Vatten/Avlopp	5 680	74 099
Värme	17 464	2 236
Elinstallationer	24 686	54 698
Tele/TV/Porttelefon	0	5 281
Låssystem	32 126	17 358
Huskropp	57 030	44 316
Gårdar och grönanläggningar	255 626	120 775
Garage och parkeringsplatser	0	9 507
Övriga reparationer	1 933	12 397
	453 380	547 204

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	167 064	25 416
Tvättstugor	140 091	144 335
VA/Sanitet	813	0
Värme	65 625	0
Elinstallationer	23 167	0
Övriga installationer	0	42 050
Huskroppar	815 315	422 037
	<u>1 212 075</u>	<u>633 838</u>
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	58 913	94 638
Arvode förvaltning	1 286 348	1 264 426
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 785	- 31 890
Kabel-TV	209 438	217 110
IT-kostnader	152 917	6 531
Juridiska kostnader	625	4 750
Styrelsearvode	25 625	18 750
Revisionsarvode, externt	22 154	18 513
Trädgårdsskötsel	126 947	180 925
Städ	395 056	383 575
Sotning	4 381	2 100
Obligatorisk ventilationskontroll	53 071	0
Bevakningskostnader	7 757	7 501
Snöröjning	10 191	7 775
Ersättningar till hyresgäster	1 200	10 000
Förbrukningsmateriel	55 858	62 915
Maskiner och inventarier	25 865	22 473
Vatten	294 555	293 444
El	319 247	290 940
Uppvärmning	1 897 653	1 797 768
Sophantering	182 756	173 555
	<u>5 125 252</u>	<u>4 854 278</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel/ motionsrum	3 250	6 818
Kreditupplysningar	0	3 625
Representation/ möteskostnader	32 630	25 630
Kontorsmateriel	13 247	14 347
Telefon och porto	6 181	7 872
Tidskrifter och facklitteratur	3 349	824
Medlems- och föreningsavgifter	18 429	14 734
Konsultarvoden	15 817	95 527
Övriga externa kostnader	7 493	1 555
	<u>100 397</u>	<u>170 932</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	104 000	80 709
Övriga ersättningar till förtroendevalda	44 830	43 036
Föreningsvald revisor	4 175	4 175
Summa	153 005	127 920
Sociala kostnader	46 399	34 262
	199 403	162 182

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Standardförbättringar, enligt plan	1 394 987	1 373 258
Standardförbättringar, engångsavskrivning	1 391 037	0
Maskiner och inventarier	6 437	7 028
Installationer	14 727	0
	2 861 094	1 434 192

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	10 562	7 155
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 468	13 997
Ränteintäkter	720	3 203
Övriga ränteintäkter	1 678	2 524
	35 427	26 879

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 043 727	1 457 622
Övriga finansiella kostnader	145	0
	2 043 872	1 457 622

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	65 820 075	64 149 868
	<u>76 546 712</u>	<u>74 876 505</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (markbehållare/miljörum)	437 142	1 670 207
Summa anskaffningsvärden	76 983 854	76 546 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 707 855	-7 653 949
Standardförbättringar	-18 605 523	-17 232 265
	<u>-26 313 378</u>	<u>-24 886 214</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar, enligt plan	-1 394 987	-1 373 258
Årets avskrivning standardförbättringar, engångsavskrivning	-1 391 037	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 153 308	-26 313 378
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 550 000	- 550 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 280 546	49 683 334
Varav		
Byggnader	2 964 876	3 018 782
Standardförbättringar	44 315 670	46 664 552
Taxeringsvärden		
bostäder	163 000 000	163 000 000
lokaler	9 161 000	9 161 000
Totalt taxeringsvärde	172 161 000	172 161 000
varav byggnader	104 400 000	104 400 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 13 Maskiner, inventarier, installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 247 865	1 247 865
	<u>1 247 865</u>	<u>1 247 865</u>
Årets anskaffningar		
Installationer (Bredband)	220 914	0
Summa anskaffningsvärden	1 468 779	1 247 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 234 982	-1 227 954
	<u>-1 234 982</u>	<u>-1 227 954</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 437	- 7 028
Installationer	- 14 727	0
	<u>- 21 164</u>	<u>- 7 028</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 256 146	-1 234 982
Restvärde enligt plan vid årets slut	212 633	12 883
Varav		
Maskiner	6 446	12 883
Installationer	206 187	0
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
16 013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	<u>8 006 500</u>	<u>8 006 500</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 637	51 082
Förutbetald kostnad bredband	2 500	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	6 266	0
Upplupna räntebidrag	231 063	137 623
Fastighetsförsäkring	35 915	34 205
Upplupen återbäring Riksbyggen	0	31 890
	<u>329 381</u>	<u>254 800</u>
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	3 257	3 215
Avräkning med Swedbank	9 746 141	1 905 567
	<u>9 751 898</u>	<u>1 911 283</u>

Ro V

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

			2008-06-30	2007-06-30
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	
	<i>Insatser, uppl. avgift</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Resultat</i>	
Vid årets början	673 415	4 956 693	3 387 477	
Förändring av underhållsfond			212 075	
Avsättning till underhållsfond		1 000 000		
Uttag ur underhållsfond		-1 212 075		
Årets resultat			4 359 691	
Vid årets slut	673 415	4 744 618	7 959 243	

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	48 500 000	48 000 000
Skuld vid årets slut	48 500 000	48 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,75	rörligt		500 000	500 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	24 000 000		24 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	630 000		630 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	2 370 000		2 370 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	5,08	rörligt	1 000 000		1 000 000
			48 000 000	500 000	48 500 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	28 025	48 025
Redovisningskonto för moms	39 822	18 843
Upplupna sociala avgifter och skatter	2 175	26 883
Avräkning LÅN	0	139 025
	70 022	232 776

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

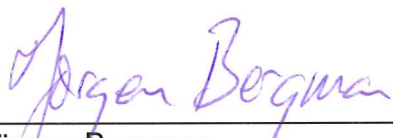
	2008-06-30	2007-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	17 650	0
Upplupna räntekostnader	124 246	187 863
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	199 289	4 191
Upplupna elkostnader	20 681	11 520
Upplupna vattenavgifter	25 207	24 077
Upplupna värmekostnader	62 115	61 361
Upplupna kostnader för renhållning	46 956	37 876
Upplupna styrelsearvoden	54 445	0
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	33 608	0
Förutbetalda hyror och avgifter	216 680	721 193
	800 877	1 048 081

Not 21 Ställda säkerheter

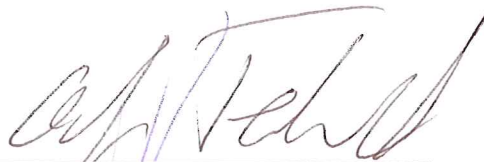
På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 48.738.550 kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

Göteborg 2008-09-08

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GÖTEBORGSBUS NR 14



Jörgen Bergman



Olof Tedenbrant



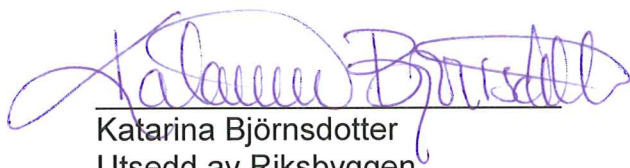
Ingela Palmertz

John Norling



Zanna Forsius-Bergfeldt

Anna Hannell



Katarina Björnsdotter
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-09-10



Thomas Olsson



Lena Borglund
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 Org.nr 757201-7254

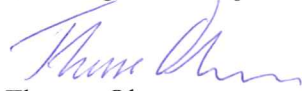
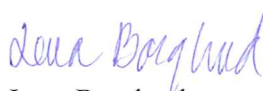
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för år 2007-07-01 - 2008-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

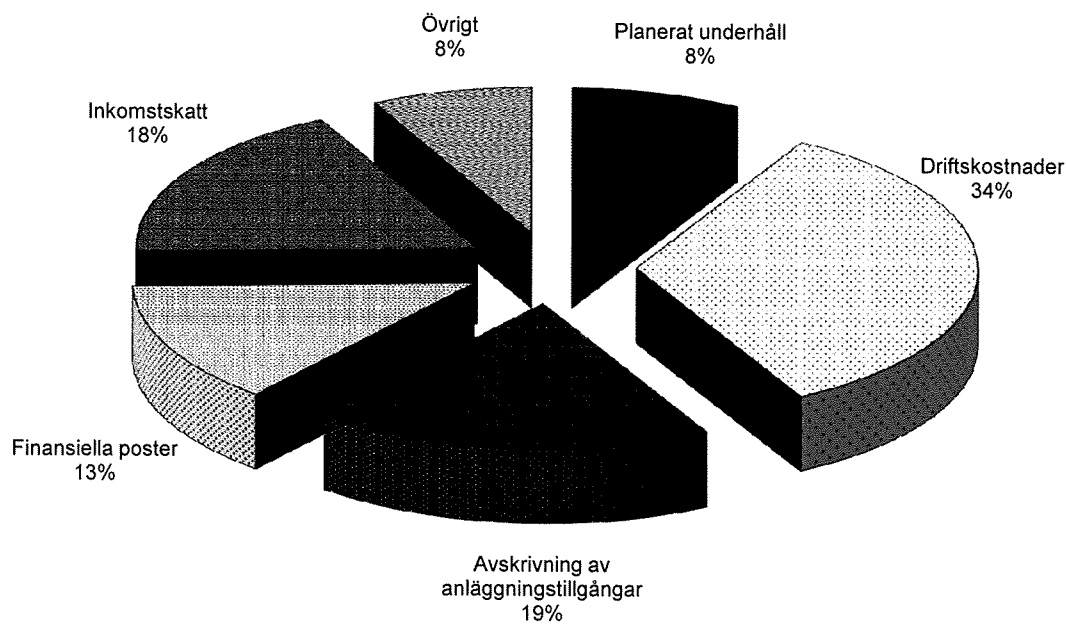
Göteborg den 10 september 2008


Thomas Olsson
Lena Borglund
Godkänd revisor

Nyckeltal

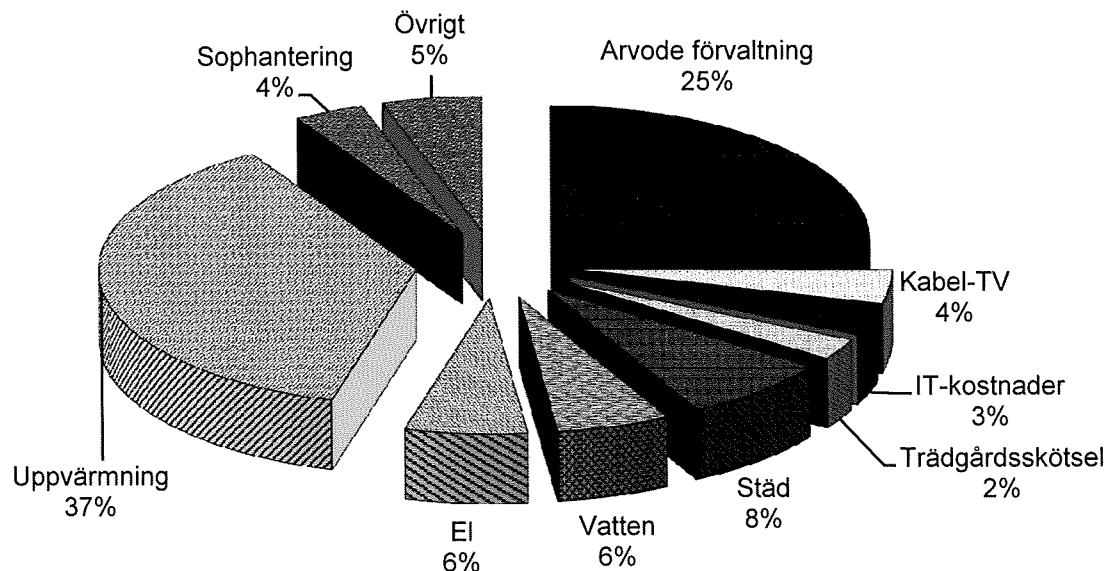
Kostnadsfördelning

	2007/08	2006/07
Reparationer	453 380	547 204
Planerat underhåll	1 212 075	633 838
Fastighetsskatt	389 873	524 690
Driftskostnader	5 125 252	4 854 278
Övriga kostnader	100 397	170 932
Personalkostnader	199 403	162 182
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 861 094	1 434 192
Finansiella poster	2 043 872	1 457 622
Inkomstskatt	2 699 645	1 299 583
Summa kostnader	15 084 991	11 084 522



Driftkostnadsfördelning

	2007/08	2006/07
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	58 913	94 638
Arvode förvaltning	1 286 348	1 264 426
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 785	- 31 890
Kabel-TV	209 438	217 110
IT-kostnader	152 917	6 531
Juridiska kostnader	625	4 750
Styrelsearvode	25 625	18 750
Revisionsarvode, externt	22 154	18 513
Trädgårdsskötsel	126 947	180 925
Städ	395 056	383 575
Sotning	4 381	2 100
Obligatorisk ventilationskontroll	53 071	0
Bevakningskostnader	7 757	7 501
Snöröjning	10 191	7 775
Ersättningar till hyresgäster	1 200	10 000
Förbrukningsmateriel	55 858	62 915
Maskiner och inventarier	25 865	22 473
Vatten	294 555	293 444
El	319 247	290 940
Uppvärmning	1 897 653	1 797 768
Sophantering	182 756	173 555
Summa driftkostnader	5 125 252	4 854 278



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007/08

2006/07

BRA (kvm):

17090	17090
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	1,67	1,67
Fastighetsförsäkring	3,45	5,54
Arvode förvaltning	75,27	73,99
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1,98	- 1,87
Kabel-TV	12,26	12,70
IT-kostnader	8,95	0,38
Juridiska kostnader	0,04	0,28
Styrelsearvode	1,50	1,10
Revisionsarvode, externt	1,30	1,08
Trädgårdsskötsel	7,43	10,59
Städ	23,12	22,44
Sotning	0,26	0,12
Obligatorisk ventilationskontroll	3,11	0
Bevakningskostnader	0,45	0,44
Snöröjning	0,60	0,45
Ersättningar till hyresgäster	0,07	0,59
Förbrukningsmateriel	3,27	3,68
Maskiner och inventarier	1,51	1,31
Vatten	17,24	17,17
El	18,68	17,02
Uppvärmning	111,04	105,19
Sophantering	10,69	10,16
Summa driftkostnader	299,90	284,04

Budget 2008/ 09

Belopp i kkr	UTFALL 2006/07	UTFALL 2007/08	BUDGET 2007/08	BUDGET 2008/09
Rörelsens intäkter				
Årsavgifter och hyror				
Årsavgifter, bostäder	6 097	6 097	6 097	6 310
Hyror, lokaler	963	998	965	1 002
Hyror, garage	73	85	87	87
Hyror, p-platser	142	174	180	205
	7 275	7 354	7 329	7 604
Övriga avgifter				
Bränsleavgifter	2 000	2 000	2 000	2 000
Elavgifter, p-platser	12	12	12	12
	2 012	2 012	2 012	2 012
Övriga förvaltningsintäkter				
Kabel-tv-avgifter	220	203	204	203
Bredband	—	130	—	200
Statliga bidrag/ skattereduktion	245	—	—	—
Övrigt	1	7	—	—
	466	341	204	403
Summa intäkter	9 753	9 708	9 545	10 019
Rörelsens kostnader				
Reparationer och underhåll				
Reparationer	- 547	- 453	- 400	- 400
Nedlagda underhållskostnader	- 634	- 1 212	—	- 2 090
	- 1 181	- 1 665	- 400	- 2 490
Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt	- 525	- 390	- 413	- 425
	- 525	- 390	- 413	- 425
Driftskostnader				
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	- 28	- 28	- 28	- 28
Fastighetsförsäkring	- 95	- 59	- 60	- 63
Arvode förvaltning	- 1 264	- 1 286	- 1 292	- 1 324
Kabel-TV	- 217	- 209	- 204	- 218
IT-kostnader	- 7	- 153	—	- 165
Avgifter för juridiska åtgärder	- 5	- 1	- 2	- 2
Administration (revision och RB-ledamot)	- 37	- 48	- 40	- 43
Trädgårdsskötsel	- 181	- 127	- 100	- 100
Rabatt/återbäring från RB	32	34	—	32
Städning	- 384	- 395	- 380	- 406
Obligatorisk ventilationskontroll	—	- 53	—	—
Bevakning	- 4	- 8	- 4	- 4
Övriga utgifter, köpta tjänster	- 6	- 4	—	—
Snöröjning	- 8	- 10	- 10	- 5
Ersättningar till hyresgäster	- 10	- 1	—	—
Förbrukningsmateriel	- 63	- 56	- 35	- 35
Maskiner och inventarier	- 22	- 26	- 20	- 20
El	- 291	- 319	- 300	- 326
Fjärrvärmeavgifter	- 1 798	- 1 898	- 2 000	- 1 900
Vatten	- 293	- 295	- 270	- 301
Sopavgifter	- 174	- 183	- 170	- 184
	- 4 855	- 5 125	- 4 915	- 5 092

Budget 2008/ 09

Belopp i kkr	UTFALL 2006/07	UTFALL 2007/08	BUDGET 2007/08	BUDGET 2008/09
Övriga kostnader				
Fritidsmedel	- 7	- 3	- 5	- 5
Representation/ möteskostnader	- 26	- 33	- 30	- 30
Kontorsmaterial, trycksaker	- 14	- 13	- 15	- 15
Telefon/ data	- 8	- 6	- 8	- 5
Medlems- och serviceavgifter	- 15	- 18	- 15	- 19
Underhållsplan	- 70	-	-	-
Konsultarvoden	- 26	- 16	- 10	- 50
Övriga externa kostnader	- 6	- 11	- 10	- 10
	- 171	- 100	- 93	- 134
Personalkostnader				
Styrelsearvode	- 81	- 104	- 100	- 109
Föreningsvald revisor	- 4	- 4	- 5	- 5
Övriga ersättningar	- 43	- 45	- 50	- 50
Arbetsgivaravgifter	- 34	- 46	- 50	- 53
	- 162	- 199	- 205	- 217
Avskrivningar av anl. tillgångar				
Byggnader	- 54	- 54	- 54	- 54
Fastighetsförbättringar, enligt plan	- 1 373	- 1 395	- 1 513	- 1 231
Fastighetsförbättringar, engångsavskrivning	-	- 1 391	-	-
Maskiner, inventarier, installationer	- 7	- 21	- 6	- 20
	- 1 434	- 2 861	- 1 573	- 1 305
Summa kostnader	- 8 328	- 10 341	- 7 599	- 9 663
Finansiella poster				
Resultat från finansiella anl. tillg.				
Utdelning andelar	801	9 608	801	801
	801	9 608	801	801
Ränteintäkter				
Ränteintäkter spec. utlån till RB	14	22	-	-
Övrigt	13	13	-	-
	27	35	-	-
Statliga bostadsbyggn. subv.				
Räntebidrag	138	93	147	126
	138	93	147	126
Räntekostnader				
Räntekostnader, fastighetslån	- 1 458	- 2 044	- 1 886	- 1 945
	- 1 459	- 2 044	- 1 886	- 1 945
Summa finansiella poster	- 492	7 693	- 938	- 1 018
Inkomstskatt	- 1 300	- 2 700	-	- 224
Resultat	- 366	4 360	1 008	- 886
Tillägg till resultaträkningen				
Avsättning till underhållsfonden	- 700	- 1 000	- 1 000	- 1 200
Uttag ur underhållsfonden	634	1 212	-	2 090
Förändring av underhållsfonden	- 66	212	- 1 000	890
Resultat efter fondförändring	- 432	4 572	8	4

Specifikation byggnader 2008-06-30

Ansk.år	Benämning	Anskaff värde	Ack avskrivn	Rest värde	Avskr.tid (år kvar)	Årets avskrivn	Engångs nedskrivn
1952	Byggnad	10 726 637	-7 761 761	2 964 876	110(55)	53 906	0
	<u>Energiåtgärder</u>						
1982	Värmeanläggning	442 709	-442 709	0	10(0)	0	0
1987	Fjärrvärme	1 131 000	-1 131 000	0	7 (0)	0	0
		1 573 709	-1 573 709	0		0	0
	<u>Ombyggnader</u>						
1980	Styrelserum	25 982	-25 982	0	0	0	0
1990	Fönster	3 178 018	-2 065 703	1 112 315	40(21)	52 967	0
1991	Elcentral	32 985	-16 517	16 468	40(22)	748	0
1991	Tvättstugerenovering	2 009 433	-1 490 007	519 426	40(22)	23 610	0
1991	Låssystem	353 217	-353 217	0	20(0)	3 534	7 077
1991	Markarbeten	55 000	-55 000	0	10(0)	0	0
1991	Fasadrenovering	1 722 337	-746 530	975 807	30(17)	57 401	0
1991	Yttertak	336 610	-129 615	206 995	40(22)	9 409	0
1992	Entreperti	543 417	-260 842	282 575	30(13)	21 737	0
1994	Projekt-92	17 491 520	-9 562 574	7 928 946	30(15)	528 597	0
1995	Projekt-92	1 150 000	-1 150 000	0	20(0)	43 838	263 026
1996	Projekt-92 (tillk)	17 401	-17 401	0	20(0)	870	6 091
1998	Motorvärmare	374 636	-174 828	199 808	30(18)	11 100	0
1999	Markarb. granitmur	437 500	-145 830	291 670	30(20)	14 583	0
1999	Markarb. möbler	181 250	-181 250	0	20(0)	8 585	85 860
2001	Lokalombyggnad	34 420	-34 420	0	10(0)	3 442	6 884
2002	Cykelrum	31 935	-31 935	0	10(0)	3 193	9 584
2002	Lokalombyggnad	41 849	-41 849	0	3(0)	0	0
2006	Badrum/stammar	34 224 997	-1 443 337	32 781 660	70(67)	489 278	0
2008	Markanl./sophantering	430 679	-430 679	0	20(0)	21 534	409 145
		62 673 186	-18 357 516	44 315 670		1 294 426	787 667
	<u>Affärshuset</u>						
1994	Projekt-92	2 010 322	-2 010 322	0	20(0)	100 561	603 370
		76 983 854	-29 703 308	47 280 546		1 448 893	1 391 037

Maskiner, inventarier, installationer 2008-06-30

Ansk år	Benämning	Ansk värde	Ack avskrivn	Rest värde	Kvar år	Årets avskrivn
1985	Träsvarv Viking	3 349	-3 349	0	0	0
1987	Häcksax	2 606	-2 606	0	0	0
1989	Tvättmaskin W 74	16 224	-16 224	0	0	0
1990	Mangel	8 338	-8 338	0	0	0
1990	Säkerhetsskåp	5 124	-5 124	0	0	0
1992	Svetsaggregat	8 118	-8 118	0	0	0
1992	Expeditionsmöbler	7 095	-7 095	0	0	0
1993	Traktor	191 200	-191 200	0	0	0
1994	Soptillsats till traktor	16 044	-16 044	0	0	0
1994	Högtryckstvätt	18 494	-18 494	0	0	0
1995	Träningsredskap	23 888	-23 888	0	0	0
1997	Sandspridare	27 152	-27 152	0	0	0
1997	Rensmaskin	7 170	-7 170	0	0	0
1997	John Deere gräsklipp.	134 960	-134 960	0	0	0
1997	Flistugg	27 500	-27 500	0	0	0
1997	Mattvätt	54 376	-54 376	0	0	0
1998	Kopieringsmaskin	11 250	-11 250	0	0	0
1998	Datorer (2 st)	20 600	-20 600	0	0	0
1998	Torktumlare	23 750	-23 750	0	0	0
1998	Snöslunga	7 900	-7 900	0	0	0
1999	Torkaggregat A 150	25 219	-25 219	0	0	0
1999	Tvättmaskin Podab	23 131	-23 131	0	0	0
1999	Gräsklippare	8 092	-8 092	0	0	0
1999	Centrifug Podab	16 218	-16 218	0	0	0
1999	Tumlare Podab	24 338	-24 338	0	0	0
1999	Tumlare Podab	19 781	-19 781	0	0	0
1999	Joniseringsaggr sopru	24 016	-21 609	2 407	1	2 401
1999	Tumlare Podab	23 531	-23 531	0	0	0
1999	Lövlatare mm	40 363	-36 324	4 039	1	4 036
1999	Tumlare Podab	23 006	-23 006	0	0	0
2000	Torkaggregat	27 844	-27 844	0	0	0
2001	Datorer (2 st)	22 932	-22 932	0	0	0
2001	Centrifug Podab	18 125	-18 125	0	0	0
2001	Torktumlare (2 st)	62 500	-62 500	0	0	0
2001	Torkaggregat	245 000	-245 000	0	0	0
2001	Träningsredskap	20 881	-20 881	0	0	0
2002	Gräsklippare	7 750	-7 750	0	0	0
2008	Bredband	220 914	-14 727	206 187	14	14 727
Totalt		1 468 779	-1 256 146	212 633		21 164

Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 14**Utfall affärshuset verksamhetsåret 2007/08**

	Utfall 2007/08	Utfall 2006/07
Intäkter		
Hyror	684 643	638 281
Rörelsens kostnader		
<i>Förbrukningsavgifter</i>		
Värme	-104 371	-98 877
Vatten	-16 200	-16 139
El	-17 558	-16 001
Sophantering	-10 051	-9 545
	-148 180	-140 562
Underåll		
Reparationer	-8 223	-13 354
Underhåll	0	-9 720
	-8 223	-23 074
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	-1 620	-1 620
Fastighetsskatt	-47 193	-47 193
Försäkring	-3 240	-5 205
Förvaltningskostnader	-76 865	-73 235
Styrelse och revisionsarvoden	-13 595	-10 969
Administration	-5 982	-10 228
	-148 495	-148 450
Rörelseresultat före avskrivningar	379 745	326 195
Avskrivningar		
Byggnader	-2 964	-2 964
Fastighetsförbättringar	-703 931	-100 561
Rörelseresultat efter avskrivningar	-324 186	225 634
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	530 377	45 514
Räntekostnader	-32 597	-23 249
	497 780	22 265
Resultat före skatt	173 594	247 899
Inkomstskatt	-158 480	-49 643
Årets resultat	15 114	198 256
Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfonden	-55 000	-38 500
Uttag ur underhållsfonden	0	9 720
Förändring av underhållsfonden	-55 000	-28 780
Resultat efter fondförändring	-39 886	169 476

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.