

# Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 14  
1/7 2013 - 30/6 2014  
Org nr 757201-7254

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 innehas 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, arvas 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 FÖRENINGSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоорdförande
- d. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av 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, 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF  
GÖTEBORGSBUS 14 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

|                            |                      | Utsedd av  | Vald t.o.m.<br>årsstämma |
|----------------------------|----------------------|------------|--------------------------|
| <b>Ordinarie ledamöter</b> |                      |            |                          |
| Henrik Rydbeck             | Ordförande           | Stämman    | 2014                     |
| Joakim Florin              | Vice ordförande      | Stämman    | 2015                     |
| Monica Erneholm Lundberg   | Sekreterare          | Stämman    | 2015                     |
| Mårten Koshko              | Ledamot              | Stämman    | 2015                     |
| Matthias von Grunigen      | Ledamot              | Stämman    | 2014                     |
| Elin Orwinger              | Ledamot              | Stämman    | 2015                     |
| Katarina Björnsdotter      | Ledamot              | Riksbyggen | t.o.m maj                |
| John Ödman                 | Ledamot              | Riksbyggen | fr.o.m juni              |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> |                      |            |                          |
| Ida Danielsson             |                      | Stämman    | 2014                     |
| Olof Tedenbrandt           |                      | Stämman    | 2015                     |
| Rikard Björner             |                      | Riksbyggen |                          |
| <b>Ordinarie revisorer</b> |                      |            |                          |
| Lars Magnusson             | Revisor              | Stämman    |                          |
| Öhrlings PWC               | Auktoriserad revisor | Stämman    |                          |
| <b>Revisorssuppleanter</b> |                      |            |                          |
| Joel Liljenfeldt           |                      | Stämman    |                          |
| Öhrlings PWC               |                      | Stämman    |                          |
| <b>Valberedning</b>        |                      |            |                          |
| Carina Blomgren            | Valberedning         | Stämman    |                          |
| Charlotte Hansson          | Valberedning         | Stämman    |                          |
| Svante Lundgren            | Valberedning (Sk)    | Stämman    |                          |

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 i Göteborgs kommun med 278 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga och löpte ut 22 maj 2011 respektive 14 augusti 2011. Dessa är omförhandlade på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46. 

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 38    | 143   | 73    | 24    |

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 17      | 14     | 108       |

Total bostadsarea: 15 408 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 1 548 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 209 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 209 762 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 327 tkr och planerat underhåll för 171 tkr.

### Utfört underhåll under året

Slutförande av fasad och balkongprojekt

### Framtida underhållsbehov

2014-2015

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Utvändig målning räcken          | 75 000 kr           |
| Målning källardörrar och fönster | 300 000 kr          |
| Tvättstugeutrustning             | 150 000 kr          |
| Fasadarbeten Affärshuset         | 370 000 kr          |
| Avloppssystem Affärshuset        | 500 000 kr          |
| <b>Sum:</b>                      | <b>1 395 000 kr</b> |

2015-2016

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Elinstallationer gem. utrymmen  | 590 000 kr          |
| Invändiga ytskikt gem. utrymmen | 300 000 kr          |
| Värme                           | 130 000 kr          |
| <b>Sum:</b>                     | <b>1 020 000 kr</b> |

2016-2017

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Asfaltslagning             | 220 000 kr          |
| Justering betongmar        | 90 000 kr           |
| Markarbeten                | 50 000 kr           |
| Tvättstugeutrustning       | 870 000 kr          |
| Målning dörrar och fönster | 100 000 kr          |
| <b>Sum:</b>                | <b>1 330 000 kr</b> |

2017-2018

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Byte stuprör       | 350 000 kr          |
| Målning trapphus   | 1 200 000 kr        |
| OVK-besiktning     | 100 000 kr          |
| Markutrustning     | 150 000 kr          |
| Putsade fasadytor  | 1 000 000 kr        |
| Utvändig belysning | 200 000 kr          |
| <b>Sum:</b>        | <b>3 000 000 kr</b> |

#### Händelser under verksamhetsåret 2013-07-01 -- 2014-06-30

Balkong och fasadrenoveringsprojektet avslutades i september 2013. Därefter återstod vissa smärre justeringar som åtgärdades fram till jun 2014. Vi har nu 5 års garanti som sträcker sig fram till sep 2018 varvid en slutbesiktning kommer att ske. Hela projektet har kostat föreningen 20,3 Mkr (inkl moms). Av denna summa är 2,5 Mkr kostnader för tilläggsåtgärder som har beslutats om under projektets genomförande. Exempel på sådana åtgärder har varit fogning av balkongnischer, fogning av sophuset och södra gaveln Hjort 1, rivning av trapphusbalkonger.

Sammantaget har vi hållit budgeterade kostnader för hela projektet.

Gymmet som numera ligger i källaren Dr Hjort 10 och som tidigare fräschats upp har nu utrustats med delvis nya träningsmaskiner. För vidare info se Föreningens Hemsida.

På senvåren 2014 skrevs avtal med Skärgårdens Bygg Teknik AB som innebär att företaget köper nuvarande Föreningslokal och delar av gamla Hemtjänstlokalen för ombyggnad till 4 st bostadsrätter. Efter ombyggnad kommer företaget att sälja lägenheterna som bostadsrätter. Vidare byggs den nedre delen av gamla Hemtjänstlokalen om till ny Föreningslokal.

Vi räknar med att vi har ny Föreningslokal och fyra nya föreningsmedlemmar i början på 2015.

Under kommande verksamhetsår blir vi tvungna att lägga tid och resurser på affärshuset som innebära relativt omfattande investeringar i form av underhåll och allmän uppfrysning.

I slutet av verksamhetsåret drogs föreningen in i en juridisk process pga att en föreningsmedlem överklagat beslutet att hyra ut den "gamla Västugan" till ett företag. Uthyrningen var godkänd av Stadsbyggnadskontoret ( i 2 steg) respektive av Länsstyrelsen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Från och med räkenskapsåret 1 juli 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. För räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30 gäller tidigare normgivning för god redovisningssed.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 oktober 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010    |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter                             | 11 957 | 11 930 | 11 631 | 10 978 | 10 149  |
| Årets resultat                                 | 2 301  | 1 214  | 4 447  | - 674  | - 3 514 |
| Resultat efter fondförändringar                | 1 029  | 547    | 3 352  | 180    | 962     |
| Balansomslutning                               | 71 388 | 73 444 | 64 330 | 80 741 | 81 928  |
| Soliditet                                      | 23%    | 19%    | 20%    | 10%    | 11%     |
| Likviditet                                     | 216%   | 187%   | 196%   | 115%   | 212%    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 650    | 650    | 615    | 580    | 535     |
| inkl bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>         |        |        |        |        |         |
| Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>               | 339    | 391    | 372    | 328    | 306     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 100    | 99     | 84     | 67     | 39      |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>              | 497    | 422    | 370    | 308    | 365     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 3 144  | 3 320  | 2 752  | 2 524  | 2 703   |

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 650 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st).

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | 6 232 985  |
| Årets resultat före fondförändring      | 2 300 865  |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 443 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 170 905    |
| Summa överskott                         | 7 261 755  |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0         |
| Att balansera i ny räkning           | 7 261 755 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2013-07-01<br>2014-06-30 | 2012-07-01<br>2013-06-30 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 9 524 312                | 9 508 489                |
| Bränsleavgifter                                 |     | 2 096 031                | 2 096 016                |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 2   | 336 615                  | 325 809                  |
|                                                 |     | <u>11 956 959</u>        | <u>11 930 314</u>        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 3   | - 326 758                | - 281 131                |
| Planerat underhåll                              | 4   | - 170 905                | - 683 164                |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 435 946                | - 434 000                |
| Driftkostnader                                  | 5   | -5 742 625               | -6 646 146               |
| Övriga kostnader                                | 6   | - 66 049                 | - 198 677                |
| Personalkostnader                               | 7   | - 171 947                | - 193 094                |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 8   | -1 821 368               | -1 308 791               |
|                                                 |     | <u>-8 735 598</u>        | <u>-9 745 003</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>3 221 361</b>         | <b>2 185 311</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | 9   | 736 598                  | 656 533                  |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 10  | 46 654                   | 45 427                   |
| Räntekostnader och liknande poster              | 11  | -1 703 747               | -1 673 035               |
|                                                 |     | <u>- 920 495</u>         | <u>- 971 075</u>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>2 300 865</b>         | <b>1 214 236</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>2 300 865</b>         | <b>1 214 236</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | -1 443 000               | -1 350 000               |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 170 905                  | 683 164                  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>1 028 770</b>         | <b>547 400</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-06-30               | 2013-06-30               |
|----------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | 12  | 59 545 939               | 41 297 575               |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 13  | 128 932                  | 154 757                  |
| Pågående byggnation och förskott             | 14  | —                        | 18 237 605               |
|                                              |     | <u>59 674 871</u>        | <u>59 689 937</u>        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                          |                          |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15  | 8 006 500                | 8 006 500                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u><b>67 681 371</b></u> | <u><b>67 696 437</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                          |                          |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 218                      | 292                      |
| Skattefordringar                             | 16  | 98 302                   | —                        |
| Övriga fordringar                            | 17  | 61 998                   | 59 924                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18  | 353 625                  | 422 282                  |
|                                              |     | <u>514 143</u>           | <u>482 498</u>           |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                          |                          |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 19  | 800 000                  | 2 250 000                |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                          |                          |
| Handkassa                                    |     | 3 500                    | 3 500                    |
| Bankmedel                                    | 20  | 4 956                    | 21 581                   |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 2 384 195                | 2 990 149                |
|                                              |     | <u>2 392 651</u>         | <u>3 015 230</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u><b>3 706 794</b></u>  | <u><b>5 747 728</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u><b>71 388 165</b></u> | <u><b>73 444 165</b></u> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2014-06-30        | 2013-06-30                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                                                                                            |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 21  |                   |                                                                                            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                                                                                            |
| Insatser                                               |     | 475 052           | 475 052                                                                                    |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 198 363           | 198 363                                                                                    |
| Underhållsfond                                         |     | 8 435 007         | 7 162 912                                                                                  |
|                                                        |     | <u>9 108 422</u>  | <u>7 836 327</u>                                                                           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                                                                                            |
| Balanserat resultat                                    |     | 6 232 985         | 5 685 585                                                                                  |
| Årets resultat                                         |     | 2 300 865         | 1 214 236                                                                                  |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | -1 443 000        | -1 350 000                                                                                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 170 905           | 683 164                                                                                    |
|                                                        |     | <u>7 261 755</u>  | <u>6 232 985</u>                                                                           |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>16 370 177</b> | <b>14 069 312</b>                                                                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                                                                                            |
| Fastighetslån                                          | 22  | 53 300 000        | 56 300 000                                                                                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                                                                                            |
| Leverantörsskulder                                     |     | 297 177           | 1 524 290                                                                                  |
| Skatteskulder                                          |     | —                 | 76 954                                                                                     |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 23  | 292 584           | 345 246                                                                                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 24  | 1 128 227         | 1 128 364                                                                                  |
|                                                        |     | <u>1 717 988</u>  | <u>3 074 853</u>                                                                           |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>55 017 988</b> | <b>59 374 853</b>                                                                          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>71 388 165</b> | <b>73 444 165</b>                                                                          |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                                                                                            |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 56 300 000        | 56 300 000                                                                                 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga  |

# 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. Ränta 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.

## Bostadsrättsföreningen 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 fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. 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 upptagits 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                        | Linjär           | 110      | 2063   |
| Standardförb. & markanl.         | Linjär           | 10-70    |        |
| Inventarier                      | Linjär           | 5-15     |        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 985 372        | 7 985 159        |
| Hyror, lokaler        | 1 113 557        | 1 099 225        |
| Hyror, garage         | 110 631          | 109 776          |
| Hyror, p-platser      | 296 888          | 296 700          |
| Hyror, övriga         | 17 864           | 17 630           |
|                       | <u>9 524 312</u> | <u>9 508 489</u> |

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 127 869        | 120 927        |
| IT-avgifter                            | 138 252        | 188 655        |
| Övriga ersättningar                    | 12 750         | 14 900         |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 236          | 47             |
| Inkassointäkter                        | 1 600          | 1 280          |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 784          | —              |
| Försäkringsersättningar                | 54 596         | —              |
|                                        | <u>336 615</u> | <u>325 809</u> |

### Not 3 Reparationer

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                     | 11 750         | 6 440          |
| Vattenskador                 | 74 294         | 15 514         |
| Lokaler                      | 8 406          | 7 275          |
| Tvättstugor                  | 42 883         | 40 205         |
| Gemensamma utrymmen          | —              | 25 728         |
| Installationer               | —              | 4 142          |
| Vatten/Avlopp                | 42 401         | 35 929         |
| Värme                        | 12 186         | —              |
| Ventilation                  | 22 923         | 3 970          |
| Elinstallationer             | 31 714         | 31 430         |
| Tele/TV/Porttelefon          | —              | 1 570          |
| Låssystem                    | 11 819         | 51 294         |
| Huskropp                     | 26 492         | 21 522         |
| Gårdar och grönanläggningar  | 2 744          | —              |
| Garage och parkeringsplatser | —              | 9 799          |
| Vandalisering                | 8 046          | 4 313          |
| Självrisk                    | 31 100         | 22 000         |
|                              | <u>326 758</u> | <u>281 131</u> |

**Not 4 Planerat underhåll**

|                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | —       | 72 625  |
| VA/Sanitet                   | 49 891  | —       |
| Värme                        | —       | 7 638   |
| Gårdar och grönanläggningar  | 121 014 | 602 901 |
|                              | 170 905 | 683 164 |

**Not 5 Driftkostnader**

|                                           |           |           |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021) | 865 992   | 865 992   |
| Välgavgifter, arrende                     | 104 452   | 104 452   |
| Försäkringspremier                        | 107 659   | 82 556    |
| Förvaltningsarvode                        | 1 229 685 | 1 494 828 |
| Kabel-TV                                  | 124 752   | 124 680   |
| IT-kostnader                              | 114 234   | 180 130   |
| Juridiska kostnader                       | 3 125     | 2 800     |
| Styrelsearvode                            | —         | 15 670    |
| Arvode, yrkesrevisorer                    | 21 908    | 38 130    |
| Möteskostnader                            | 21 622    | 31 831    |
| Trädgårdsskötsel                          | 22 500    | —         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen         | - 17 700  | - 24 400  |
| Städning gemensamma utrymmen              | 320 802   | 475 431   |
| Sotning                                   | 12 580    | 16 094    |
| Obligatoriska besiktningar                | —         | 3 000     |
| Övriga utgifter, köpta tjänster           | 24 257    | 44 473    |
| Snö- och halkbekämpning                   | 12 724    | 31 848    |
| Ersättningar till hyresgäster             | 8 000     | —         |
| Förbrukningsmateriel                      | 54 493    | 44 040    |
| Fordons- och maskinkostnader              | 90 995    | 72 476    |
| Vatten                                    | 317 406   | 319 283   |
| El                                        | 286 981   | 320 883   |
| Uppvärmning                               | 1 808 531 | 2 183 877 |
| Sophantering och återvinning              | 207 629   | 218 071   |
|                                           | 5 742 625 | 6 646 146 |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                       |        |         |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Lokalkostnader                        | —      | 500     |
| Kontorsmateriel                       | 8 724  | 9 862   |
| Telefon och porto                     | 6 188  | 4 780   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 25     | 23      |
| Tidskrifter och facklitteratur        | 189    | 439     |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 20 792 | 15 568  |
| Konsultarvoden                        | 28 665 | 6 875   |
| Bankkostnader                         | 567    | 159 730 |
| Övriga externa kostnader              | 900    | 900     |
|                                       | 66 049 | 198 677 |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                 |         |         |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |         |         |
| Styrelsearvode                                  | 119 201 | 111 430 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda        | 9 861   | 33 285  |
| Föreningsvald revisor                           | 5 500   | 5 300   |
| Summa                                           | 134 562 | 150 015 |
| Sociala kostnader                               | 37 385  | 43 079  |
|                                                 | 171 947 | 193 094 |

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                |           |           |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 53 906    | 53 906    |
| Utrangeringar                                  | 11 479    | –         |
| Byggnadsinventarier                            | 1 730 158 | 1 229 060 |
| Installationer                                 | 25 825    | 25 825    |
|                                                | 1 821 368 | 1 308 791 |

**Not 9 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

|                      |         |         |
|----------------------|---------|---------|
| Utdelning Riksbyggen | 736 598 | 656 533 |
|                      | 736 598 | 656 533 |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

|                                                   |        |        |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank        | 1 122  | 1 929  |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 45 029 | 42 304 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 25     | 81     |
| Övriga ränteintäkter                              | 478    | 1 113  |
|                                                   | 46 654 | 45 427 |

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 703 505 | 1 673 035 |
| Övriga räntekostnader         | 242       | –         |
|                               | 1 703 747 | 1 673 035 |

## Not 12 Byggnader och mark

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden                           |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | 10 726 637         | 10 726 637         |
| Standardförbättringar                        | 66 649 816         | 66 649 816         |
|                                              | <u>77 376 453</u>  | <u>77 376 453</u>  |
| Årets anskaffningar                          |                    |                    |
| Standardförbättringar                        | 20 043 907         | —                  |
|                                              | <u>20 043 907</u>  | <u>—</u>           |
| Avyttringar och utrangeringar byggnader      | - 11 479           | —                  |
| Summa anskaffningsvärden                     | <u>97 408 881</u>  | <u>77 376 453</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | -8 031 291         | -7 977 385         |
| Standardförbättringar                        | -28 047 587        | -26 818 527        |
|                                              | <u>-36 078 878</u> | <u>-34 795 912</u> |
| Avyttringar och utrangeringar                | 11 479             | —                  |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 53 906           | - 53 906           |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | -1 741 637         | -1 229 060         |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-37 862 942</u> | <u>-36 078 878</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | <u>59 545 939</u>  | <u>41 297 575</u>  |
| Varav                                        |                    |                    |
| Byggnader                                    | 2 641 440          | 2 695 346          |
| Standardförbättringar                        | 56 904 499         | 38 602 229         |
| Taxeringsvärden                              |                    |                    |
| bostäder                                     | 200 000 000        | 200 000 000        |
| lokaler                                      | 9 762 000          | 9 762 000          |
| Totalt taxeringsvärde                        | <u>209 762 000</u> | <u>209 762 000</u> |
| varav byggnader                              | <u>122 400 000</u> | <u>122 400 000</u> |

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden                           |                   |                   |
| Vid årets början                             |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                     | 1 303 355         | 1 303 355         |
| Installationer                               | 220 914           | 220 914           |
|                                              | <u>1 524 269</u>  | <u>1 524 269</u>  |
| Summa anskaffningsvärden                     | <u>1 524 269</u>  | <u>1 524 269</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                   |                   |
| Vid årets början                             |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                     | -1 295 877        | -1 295 877        |
| Installationer                               | - 73 635          | - 47 810          |
|                                              | <u>-1 369 512</u> | <u>-1 343 687</u> |
| Årets avskrivningar                          |                   |                   |
| Maskiner/installationer                      | - 25 825          | - 25 825          |
|                                              | <u>- 25 825</u>   | <u>- 25 825</u>   |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-1 395 337</u> | <u>-1 369 512</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | <u>128 932</u>    | <u>154 757</u>    |

**Not 14 Pågående byggnation och förskott**

|                                 |   |                   |
|---------------------------------|---|-------------------|
| Pågående balkong & fasadprojekt | – | 18 237 605        |
|                                 | – | <u>18 237 605</u> |

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                      |                  |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 8 006 500        | 8 006 500        |
|                                                      | <u>8 006 500</u> | <u>8 006 500</u> |

**Not 16 Skattefordringar**

|                  |               |          |
|------------------|---------------|----------|
| Skattefordringar | 98 302        | –        |
|                  | <u>98 302</u> | <u>–</u> |

**Not 17 Övriga fordringar**

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 61 998        | 59 924        |
|             | <u>61 998</u> | <u>59 924</u> |

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                   | 838            | 503            |
| Förutbetalda försäkringspremier          | 62 706         | 62 104         |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift             | 31 187         | 31 170         |
| Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning | —              | 44 895         |
| Övriga förutbetalda kostnader            | 16 283         | 40 999         |
| Förutbetalda tomträttsavgäld             | 242 611        | 242 611        |
|                                          | <u>353 625</u> | <u>422 282</u> |

**Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |         |           |
|-------------------------------------|---------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 800 000 | 2 250 000 |
|-------------------------------------|---------|-----------|

|          |         |       |            |
|----------|---------|-------|------------|
| Typ      | Saldo   | Ränta | Slutdatum  |
| 30 dagar | 800 000 | 1,45  | 2014-07-05 |

**Not 20 Bankmedel**

|           |              |               |
|-----------|--------------|---------------|
| Bankmedel | 4 956        | 21 581        |
|           | <u>4 956</u> | <u>21 581</u> |

| Not 21 Eget kapital               | Bundet                  | Bundet   | Bundet              | Fritt                  | Fritt                   |
|-----------------------------------|-------------------------|----------|---------------------|------------------------|-------------------------|
|                                   | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>Årets resultat |
| Vid årets början                  | 198 363                 | 475 052  | 7 162 912           | 5 018 749              | 1 214 236               |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |                         |          |                     | 1 214 236              | -1 214 236              |
| Avsättning till underhållsfond    |                         |          | 1 443 000           | -1 443 000             |                         |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                         |          | - 170 905           | 170 905                |                         |
| Årets resultat                    |                         |          |                     |                        | 2 300 865               |
| Vid årets slut                    | 198 363                 | 475 052  | 8 435 007           | 4 960 890              | 2 300 865               |

**Not 22 Fastighetslån**

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetslån        | 53 300 000 | 56 300 000 |
| Skuld vid årets slut | 53 300 000 | 56 300 000 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,11%

| Låneinstitut      | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.      | Utg. skuld        |
|-------------------|-------|-------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK AB | 1,76% | rörligt     | 7 000 000         |         | -3 000 000        | 4 000 000         |
| NORDEA HYPOTEK AB | 1,60% | 2015-04-01  | 40 100 000        |         |                   | 40 100 000        |
| NORDEA HYPOTEK AB | 2,85% | 2016-02-17  | 4 200 000         |         |                   | 4 200 000         |
| NORDEA HYPOTEK AB | 2,85% | 2016-02-17  | 5 000 000         |         |                   | 5 000 000         |
|                   |       |             | <b>56 300 000</b> |         | <b>-3 000 000</b> | <b>53 300 000</b> |

Lånet ovan på 40,1 Mkr är kopplat till 3-mån stiborränta med marginal 0,85 %. Föreningen har 3 swappar:

| Swap   | Ränta | Marginal | Tot Ränta | Belopp     | Förfaller  |
|--------|-------|----------|-----------|------------|------------|
| NORDEA | 3,50% | 0,85%    | 4,35%     | 10 000 000 | 2022-01-03 |
| NORDEA | 2,36% | 0,85%    | 3,21%     | 5 000 000  | 2017-04-04 |
| NORDEA | 2,69% | 0,85%    | 3,54%     | 10 000 000 | 2019-03-02 |

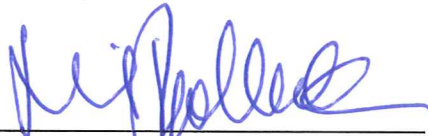
**Not 23 Övriga kortfristiga skulder**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kunder         | 40 932         | 40 932         |
| Redovisningskonto för moms         | 42 516         | 41 427         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | —              | 8 402          |
| Avräkning lån                      | 209 136        | 254 485        |
|                                    | <b>292 584</b> | <b>345 246</b> |

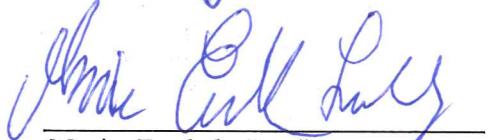
**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

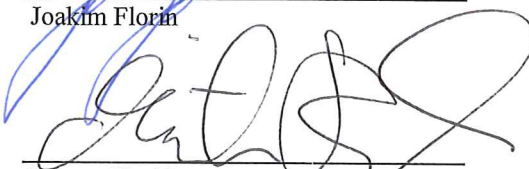
|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 30 361           | 17 950           |
| Upplupna elkostnader                                | 15 186           | 20 001           |
| Upplupna vattenavgifter                             | 28 119           | 29 316           |
| Upplupna värmekostnader                             | 53 181           | 59 486           |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 35 180           | 32 459           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 470           | 77 943           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 952 730          | 891 209          |
|                                                     | <b>1 128 227</b> | <b>1 128 364</b> |

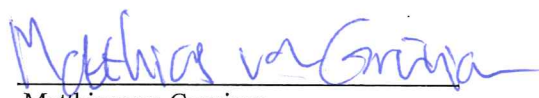
Göteborg 2014-09-08

  
Henrik Rydbeck

  
Joakim Florn

  
Monica Erneholt Lundberg

  
Mårten Koshko

  
Matthias von Grunigen

  
John Ödman  
Utsedd av Riksbyggen

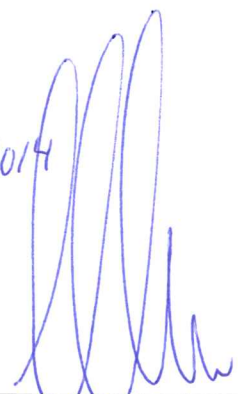
  
Ida Danielsson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24/09 - 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Elonson  
Auktoriserad revisor

  
Lars Magnusson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 14, org. nr 757201-7254

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 14 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 14 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Göteborg 2014- 09-24

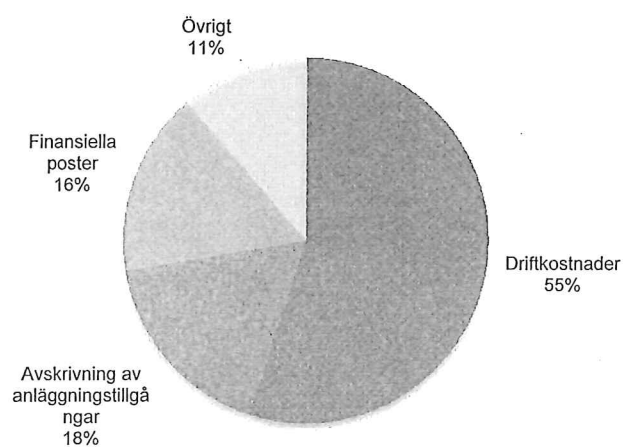
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Blonsson  
Auktoriserad revisor

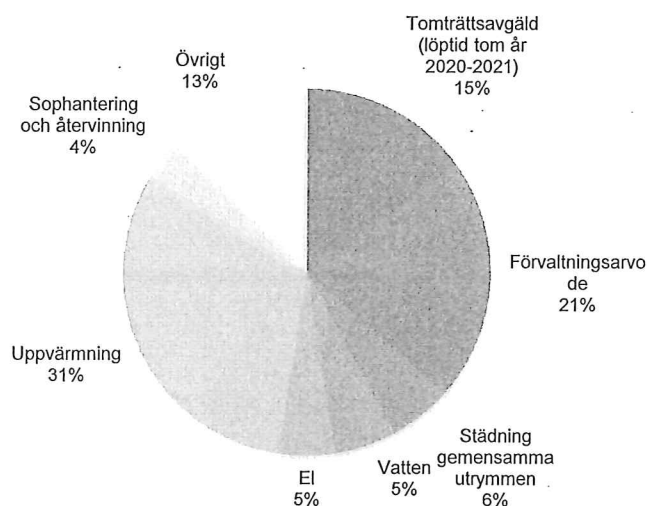
Lars Magnusson  
Från föreningen

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2014              | 2013              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                         | 326 758           | 281 131           |
| Planerat underhåll                   | 170 905           | 683 164           |
| Fastighetsavgift/skatt               | 435 946           | 434 000           |
| Driftkostnader                       | 5 742 625         | 6 646 146         |
| Övriga kostnader                     | 66 049            | 198 677           |
| Personalkostnader                    | 171 947           | 193 094           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 821 368         | 1 308 791         |
| Jämförelsestörande poster            | 0                 | 0                 |
| Finansiella poster                   | 1 703 747         | 1 673 035         |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>10 439 345</b> | <b>11 418 038</b> |



| Driftskostnadsfördelning                  | 2014             | 2013             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021) | 865 992          | 865 992          |
| Vägavgifter, arrende                      | 104 452          | 104 452          |
| Försäkringspremier                        | 107 659          | 82 556           |
| Förvaltningsarvode                        | 1 229 685        | 1 494 828        |
| Kabel-TV                                  | 124 752          | 124 680          |
| IT-kostnader                              | 114 234          | 180 130          |
| Juridiska kostnader                       | 3 125            | 2 800            |
| Styrelsearvode                            | 0                | 15 670           |
| Arvode, yrkesrevisor                      | 21 908           | 38 130           |
| Möteskostnader                            | 21 622           | 31 831           |
| Trädgårdsskötsel                          | 22 500           | 0                |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen         | - 17 700         | - 24 400         |
| Städning gemensamma utrymmen              | 320 802          | 475 431          |
| Sotning                                   | 12 580           | 16 094           |
| Obligatoriska besiktningar                | 0                | 3 000            |
| Övriga utgifter, köpta tjänster           | 24 257           | 44 473           |
| Snö- och halkbekämpning                   | 12 724           | 31 848           |
| Ersättningar till hyresgäster             | 8 000            | 0                |
| Förbrukningsmateriel                      | 54 493           | 44 040           |
| Fordons- och maskinkostnader              | 90 995           | 72 476           |
| Vatten                                    | 317 406          | 319 283          |
| El                                        | 286 981          | 320 883          |
| Uppvärmning                               | 1 808 531        | 2 183 877        |
| Sophantering och återvinning              | 207 629          | 218 071          |
| <b>Summa driftkostnader</b>               | <b>5 742 625</b> | <b>6 646 146</b> |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

15408

15408

Kr / kvm

Kr / kvm

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Tomträtsavgäld (löptid tom år 2020-2021) | 56         | 56         |
| Vägavgifter, arrende                     | 7          | 7          |
| Försäkringspremier                       | 7          | 5          |
| Förvaltningsarvode                       | 80         | 97         |
| Kabel-TV                                 | 8          | 8          |
| IT-kostnader                             | 7          | 12         |
| Juridiska kostnader                      | 0          | 0          |
| Styrelsearvode                           | 0          | 1          |
| Arvode, yrkesrevisorer                   | 1          | 2          |
| Möteskostnader                           | 1          | 2          |
| Trädgårdsskötsel                         | 1          | 0          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen        | -1         | -2         |
| Städning gemensamma utrymmen             | 21         | 31         |
| Sotning                                  | 1          | 1          |
| Obligatoriska besiktningar               | 0          | 0          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster          | 2          | 3          |
| Snö- och halkbekämpning                  | 1          | 2          |
| Ersättningar till hyresgäster            | 1          | 0          |
| Förbrukningsmateriel                     | 4          | 3          |
| Fordons- och maskinkostnader             | 6          | 5          |
| Vatten                                   | 21         | 21         |
| El                                       | 19         | 21         |
| Uppvärmning                              | 117        | 142        |
| Sophantering och återvinning             | 13         | 14         |
| <b>Summa driftkostnader</b>              | <b>373</b> | <b>431</b> |

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## 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.