
Årsredovisning

RB BRF HÖGSBOGATAN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 769619-3452

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens 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 styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

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

Föreningen registrerades 2008-09-25, de senaste stadgarna 2008-09-25 samt ekonomisk plan 2010-04-16.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lena Hermansson	Ordförande	Stämman	2015
Glenn Björk	Vice ordförande	Stämman	2014
Ulla Engvall	Sekreterare	Stämman	2015
Jack Alfredsson	Ledamot	Stämman	2014
Ants Eriksoo	Ledamot	Riksbyggen	

Jack Alfredsson avgick från styrelsen i mars månad 2014.

Styrelsesuppleanter

Carl Onsé	Stämman	2015
Tony Jarl	Stämman	2014
Maria Svensson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Jan Jonson	Stämman	2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Behzad Movassagh	Stämman	2014
------------------	---------	------

Valberedning

André Tenter (sammankallande)	Stämman	2014
Ann Catrin Jansson	Stämman	2014

André Tenter avgick från valberedningen i mars månad 2014.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Järnbrott 195:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009/2010. Fastighetens adress är Högsbogatan 27-31 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
45	24	24

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
60	12

Total tomtarea:	4 989 m ²
Total bostadsarea:	6 840 m ²
Årets taxeringsvärde	103 718 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 718 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 108 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

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.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 oktober 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 132 (2014-06-30)

Styrelsen har bedrivit sitt arbete med fastslagna mötestider samt budget och bokslutsarbete, enligt föreningens stadgar. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum. Lånemarknaden gynnar vår ekonomi för tillfället, då styrelsen placerat om lån fördelaktigt och tillsammans med energiförbättrande åtgärder som gjordes i fastigheterna förra året, har vi skapat ett ekonomiskt utrymme som kommit alla medlemmar till del genom att avgifterna för budgetåret är oförändrad. Övriga kostnader uppstår, och nämns ska att styrelsen har behövt säkra boendet vad gäller lås och inbrottsförebyggande åtgärder samt belysning i vårt område.

Fastigheterna omfattas av pågående garantiperiod och 2015-16 kommer garantibesiktning att utföras på fastigheterna vilket innebär att fastighet 27 kommer vid sommaren, fastighet 29 sen höst 2015 och fastighet 31 tidigt 2016. Inga underhållsarbeten har utförts under verksamhetsåret, och något större underhållsarbete planeras inte 2015. Föreningens femåriga förvaltningsavtal med Riksbyggen pågår tom 2015-06-30.

Vår hemsida BRF Högsbogatan, finns information om vad som händer i vår förening, aktuella artiklar som rör boendet i en bostadsrättsförening, samt möjlighet att skicka mail till styrelsen. Genom vår servicekanal kan styrelsen snabbt informera boende i en av fastigheterna om detta behövs av särskilda skäl som kan ha uppstått. Nya medlemmar har introducerats i boendet enligt utarbetad rutin av styrelsen. Vår gästlägenhet är omtyckt och ofta uthyrd, samt vår besöksparkering. Under sommarmånaderna är våra takterasser flitigt använda och ger god möjlighet att öka kontakter grannar emellan.

Vi bor i ett attraktivt område och våra fastigheter är mycket omtyckta och eftertraktade och styrelsen är angelägen om att detta utvecklas. Vi ska erbjuda våra medlemmar ett större mervärde och ökad trygghet i sitt boende.

På uppdrag av styrelsen/Lena Hermansson

Ordförande har ordet

Arbetsåret har åter igen varit en stor utmaning. Vårt arbetsområde har stor vidd, ekonomi, teknik och medmänskliga relationer. Motivation och engagemang är viktiga ledord i vårt arbete. Under del av året har styrelsen åter igen varit en ledamot kort vilket ökat arbetsbelastning. Stort tack till mina medarbetare i styrelsen som alltid tar stort ansvar och ställer upp när något händer.

Lena Hermansson

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	5 644	5 527	5 740	3 511
Årets resultat	708	424	1 001	568
Resultat efter fondförändringar	140	- 144	433	0
Balansomslutning	264 594	264 473	264 578	264 739
Soliditet	72%	71%	71%	71%
Likviditet	136%	120%	115%	93%
Avgifts- och hyresbortfall	2,72%	2,99%	1,46%	7,79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	676	650	442
Driftskostnad, kr/m ²	268	279	276	244
Ränta, kr/m ²	342	350	359	146
Underhållsfond, kr/m ²	332	249	166	83
Lån, kr/m ²	10 814	10 885	10 962	11 026

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hissar
Telia AB	Kabeltv
Wallenstam Energi	El/Uppvärmning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	288 302
Årets resultat före fondförändring	708 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-568 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	428 382

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	428 382

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 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 422 683	5 261 290
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 147 596	- 157 080
Övriga avgifter	3	368 635	377 932
Övriga förvaltningsintäkter		414	45 121
		<u>5 644 136</u>	<u>5 527 263</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 107 774	- 137 019
Fastighetsavgift/skatt		- 65 180	- 212 980
Driftkostnader	5	-1 833 660	-1 909 535
Övriga kostnader	6	- 392 910	- 260 547
Personalkostnader	7	- 129 800	- 173 675
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 94 468	- 37 000
		<u>-2 623 792</u>	<u>-2 730 756</u>
Rörelseresultat		3 020 344	2 796 508
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 278	3 813
Ränteintäkter och liknande poster	9	24 135	19 618
Räntekostnader och liknande poster		-2 340 676	-2 396 177
		<u>-2 312 264</u>	<u>-2 372 746</u>
Resultat efter finansiella poster		708 080	423 761
Årets resultat		<u>708 080</u>	<u>423 761</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 568 000	- 568 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Resultat efter fondförändring		<u>140 080</u>	<u>- 144 238</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	262 322 332	262 412 500
Inventarier	11	30 100	34 400
		<u>262 352 432</u>	<u>262 446 900</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		262 398 932	262 493 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		169	5 269
Övriga fordringar	13	2 812	9 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 017	39 040
		<u>64 998</u>	<u>53 480</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 550 000	1 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 455	4 716
Avräkning med Swedbank		576 640	821 804
		<u>580 095</u>	<u>826 520</u>
Summa omsättningstillgångar		2 195 093	1 980 000
SUMMA TILLGÅNGAR		264 594 025	264 473 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		186 820 000	186 820 000
Underhållsfond		2 272 000	1 704 000
		<u>189 092 000</u>	<u>188 524 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		288 302	432 541
Årets resultat		708 079	423 762
Avsättning till underhållsfond		- 568 000	- 568 000
		<u>428 381</u>	<u>288 302</u>
Summa eget kapital		189 520 381	188 812 302
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	73 458 714	74 015 602
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	510 572	437 088
Leverantörsskulder		96 094	176 272
Skatteskulder		130 360	139 080
Övriga kortfristiga skulder	18	24 467	518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	853 437	892 538
		<u>1 614 930</u>	<u>1 645 496</u>
Summa skulder		75 073 644	75 661 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 594 025	264 473 400
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		75 680 000	75 680 000
Ansvarsförbindelser		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 ränteutgifter 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 under-skottsavdrag 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 anskaff-

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2111
Inventarier	Linjär	10	2021

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	4 762 567	4 623 990
Hyrer, garage	576 000	576 000
Hyrer, p-platser och mc-platser	75 809	54 000
Hyrer, övriga	8 307	7 300
	<u>5 422 683</u>	<u>5 261 290</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 125 600	- 153 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 996	- 3 680
	<u>- 147 596</u>	<u>- 157 080</u>

Not 3 Övriga avgifter

Vattenavgifter	151 041	154 641
Elavgifter	217 594	223 291
	<u>368 635</u>	<u>377 932</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	5 486	–
Gemensamma utrymmen	–	15 319
Vatten/Avlopp	17 793	850
Värme	5 164	2 008
Ventilation	15 118	–
Elinstallationer	17 750	67 291
Tele/TV/Porttelefon	–	2 412
Låssystem	28 985	33 024
Huskropp	5 964	–
Gårdar och grönanläggningar	5 913	3 938
Garage och parkeringsplatser	5 601	5 898
Vandalisering	–	6 279
	<u>107 774</u>	<u>137 019</u>

Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier	49 960	52 796
Förvaltningsarvode	736 253	717 624
Datakommunikation	8 663	5 580
Juridiska kostnader	1 125	800
Styrelsearvode, RB	17 405	16 770

	2014-06-30	2013-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	22 567	24 625
Möteskostnader	6 875	6 621
Fastighetsskötsel	2 225	1 660
Trädgårdsskötsel	10 127	17 992
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 11 700
Obligatoriska besiktningar	16 672	16 426
Bevakningskostnader	15 348	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 143	–
Snö- och halkbekämpning	23 347	36 558
Förbrukningsmateriel/-inventarier	18 056	24 949
Fordons- och maskinkostnader	56	199
Vatten	126 907	103 644
El/Uppvärmning	645 106	777 957
Sophantering och återvinning	129 825	117 035
	<u>1 833 660</u>	<u>1 909 535</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel/studieverksamhet	9 492	10 767
Lokalkostnader	4 625	5 000
Kontorsmateriel	5 422	–
Bredband/kabel-tv	359 770	236 194
Medlems- och föreningsavgifter	5 580	5 208
Konsultarvoden	5 888	2 148
Bankkostnader	1 233	330
Övriga externa kostnader	900	900
	<u>392 910</u>	<u>260 547</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	84 484	85 584
Övriga ersättningar till förtroendevalda	13 637	43 880
Övriga kostnadsersättningar	–	2 940
Föreningsvald revisor	4 740	4 400
Summa	<u>102 861</u>	<u>136 804</u>
Sociala kostnader	26 940	36 871
	<u>129 800</u>	<u>173 675</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	90 168	32 700
Inventarier	4 300	4 300
	<u>94 468</u>	<u>37 000</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	564	808
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 515	19 606
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	72
Övriga ränteintäkter	56	- 868
	<u>24 135</u>	<u>19 618</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	225 420 000	225 420 000
Mark	37 080 000	37 080 000
	<u>262 500 000</u>	<u>262 500 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>262 500 000</u>	<u>262 500 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 87 500	- 54 800
	<u>- 87 500</u>	<u>- 54 800</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 90 168	- 32 700
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 177 668</u>	<u>- 87 500</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	262 322 332	262 412 500
Byggnader	225 242 332	225 332 500
Mark	37 080 000	37 080 000
Taxeringsvärden		
bostäder	97 200 000	97 200 000
lokaler	6 518 000	6 518 000
Totalt taxeringsvärde	<u>103 718 000</u>	<u>103 718 000</u>
varav byggnader	84 009 000	84 009 000

Not 11 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	43 000	43 000
	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 8 600	- 4 300
	<u>- 8 600</u>	<u>- 4 300</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 4 300	- 4 300
	<u>- 4 300</u>	<u>- 4 300</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 12 900</u>	<u>- 8 600</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	30 100	34 400
Inventarier	30 100	34 400

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	2 812	248
Momsfordringar	–	8 923
	<u>2 812</u>	<u>9 171</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 689	1 805
Förutbetalda försäkringspremier	24 752	25 208
Övriga förutbetalda driftkostnader	30 951	12 027
Övriga förutbetalda kostnader	4 625	–
	<u>62 017</u>	<u>39 040</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 550 000	1 100 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	650 000	1,45	2014-07-05
90 dagar	900 000	1,55	2014-09-05

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	186 820 000	1 704 000	- 135 459	423 762
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				423 762	- 423 762
Avsättning till underhållsfond			568 000	- 568 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					708 079
Vid årets slut	–	186 820 000	2 272 000	- 279 698	708 079

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	73 969 286	74 452 690
Avgår nästa års amortering	- 510 572	- 437 088
Skuld vid årets slut	<u>73 458 714</u>	<u>74 015 602</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,45%	2016-12-30		12 613 643	45 032	12 568 611
SBAB	3,38%	2015-03-04	12 636 721		24 395	12 612 326
SBAB	4,41%	2014-02-12	12 631 744		12 631 744	
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2015-11-25	23 994 781		20 876	23 973 905
SWEDBANK HYPOTEK	3,05%	2016-11-25	25 189 444		375 000	24 814 444
			<u>74 452 690</u>	<u>12 613 643</u>	<u>13 097 047</u>	<u>73 969 286</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 510 572 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	23 476	–
Skuld sociala avgifter och skatter	991	518
	<u>24 467</u>	<u>518</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	300 203	395 090
Upplupna elkostnader	31 211	33 743
Upplupna vattenavgifter	11 400	9 580
Upplupna kostnader för renhållning	10 622	9 899
Upplupna revisionsarvoden	13 567	13 125
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	7 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>486 434</u>	<u>423 601</u>
	853 437	892 538

Göteborg 2014- 08-11



Lena Hermansson



Glenn Björk



Ulla Engvall



Carl Onse suppleant i ledamot
Jack Alfredssons ställe

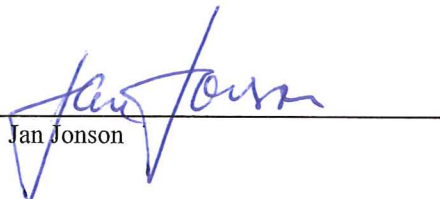


Ants Eriksoo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 oktober 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor



Jan Jonson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Högsbogatan, org. nr 769619-3452

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Högsbogatan 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 han 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 upprättat 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 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Högsbogatan 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

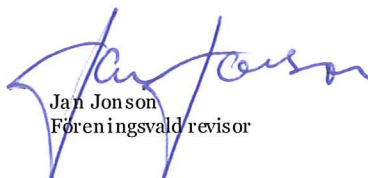
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 6 oktober 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



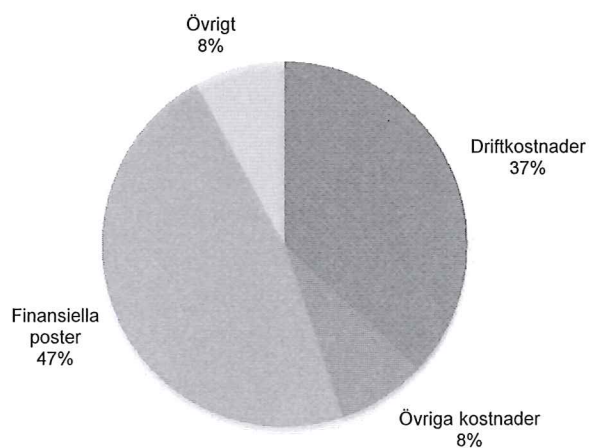
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor



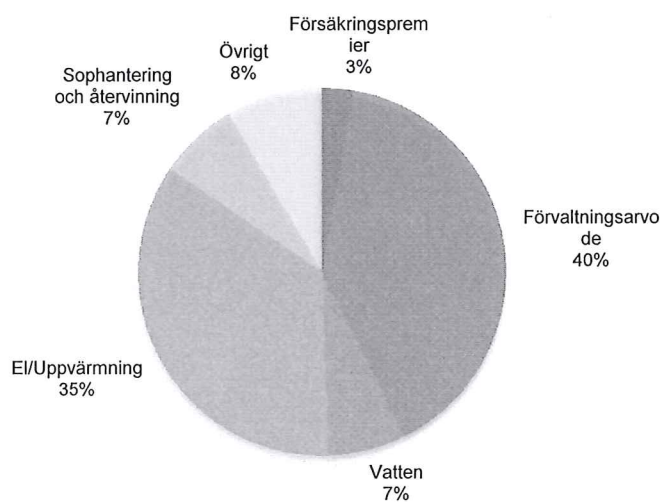
Jan Jonsson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	107 774	137 019
Fastighetsavgift/skatt	65 180	212 980
Driftkostnader	1 833 660	1 909 535
Övriga kostnader	392 910	260 547
Personalkostnader	129 800	173 675
Avskrivning av anläggningstillgångar	94 468	37 000
Finansiella poster	2 340 676	2 396 177
Summa kostnader	4 964 469	5 126 933



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	49 960	52 796
Förvaltningsarvode	736 253	717 624
Datakommunikation	8 663	5 580
Juridiska kostnader	1 125	800
Styrelsearvode, RB	17 405	16 770
Arvode, yrkesrevisorer	22 567	24 625
Möteskostnader	6 875	6 621
Fastighetsskötsel	2 225	1 660
Trädgårdsskötsel	10 127	17 992
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 11 700
Obligatoriska besiktningar	16 672	16 426
Bevakningskostnader	15 348	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 143	0
Snö- och halkbekämpning	23 347	36 558
Förbrukningsmateriel/-inventarier	18 056	24 949
Fordons- och maskinkostnader	56	199
Vatten	126 907	103 644
El/Uppvärmning	645 106	777 957
Sophantering och återvinning	129 825	117 035
Summa driftkostnader	1 833 660	1 909 535



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	6840	6840
	Kr / kvm	Kr / kvm
Försäkringspremier	7	8
Förvaltningsarvode	108	105
Datakommunikation	1	1
Styrelsearvode, RB	3	2
Arvode, yrkesrevisorer	3	4
Möteskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	1	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Obligatoriska besiktningar	2	2
Bevakningskostnader	2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Snö- och halkbekämpning	3	5
Förbrukningsmateriel/-inventarier	3	4
Vatten	19	15
El/Uppvärmning	94	114
Sophantering och återvinning	19	17
Summa driftkostnader	268	279

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF HÖGSBOGATAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF HÖGSBOGATAN i samarbete med Riksbyggen

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

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

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