
Årsredovisning

RB BRF HÖGSBOGATAN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 769619-3452

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- 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 styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman 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
räkensårsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 m²
Total bostadsarea: 6 840 m²

Årets taxeringsvärde 103 718 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 103 718 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Kone AB | Hissar |
| Telia AB | Kabel-TV |
| El/ Uppvärmning | Wallenstam Energi |

Efter den senaste stämman 2014-10-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppgift | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Lena Hermansson | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Glenn Björk | Vice ordförande | Stämman | 2016 |
| Ulla Engvall | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Jan Lindén | Ledamot | Stämman | 2016 |
| Ants Eriksoo | Ledamot | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Ann-Catrin Janson | | Stämman | 2016 |
| Raija Holmgren | | Stämman | 2015 |
| Malin Rönnfors | | Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------|------|
| Jan Jonson | Revisor | Stämman | 2015 |
| Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB | Auktoriserad revisor | Stämman | |

Revisorssuppleanter

| | | | |
|----------------|--|---------|------|
| Göran Lundgren | | Stämman | 2015 |
|----------------|--|---------|------|

Valberedning

| | | | |
|-----------------------|--------------|---------|------|
| Ann-Charlotte Wallman | Valberedning | Stämman | 2015 |
| Christine Börjesson | Valberedning | Stämman | 2015 |

Studieorganisatör

| | | | |
|----------------|-------------------|-----------|------|
| Raija Holmgren | Studieorganisatör | Styrelsen | 2015 |
|----------------|-------------------|-----------|------|

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 32 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 946 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 079 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har enl. stadgar bedrivit sitt arbete med fastslagna mötestider samt budget och bokslutsarbete. Kontroll och översyn av föreningens fastigheter och egendom sker löpande.

Budgetarbetet fick under perioden förberedas mycket med fokus på nytt förvaltningsavtal för föreningen som var aktuellt. Stort arbete är nerlagt på offertförfrågan, granskning och möten med företag som önskade leverera dessa tjänster. Motivet till styrelsens beslut om att Riksbyggen får fortsätta som leverantör är att de resurser för leverans som föreningen behöver finns och att föreningen kunde få ett avtal till en rimlig ekonomisk nivå. Ett två årigt avtal har ingåtts. Lånemarknaden är fortfarande god och en omplacering är genomförd, detta tillsammans med Riksbyggens reducerade avtalsnivå har möjliggjort att ingen avgiftshöjning behövde göras för nästa budgetår. Fastigheterna omfattas av pågående garantiperiod 2015 och garantibesiktning är utförd på fastighet nr 27. Fastighet 29 besiktigas i september och fastighet 31 i december. Bostadsinnehavare har av Riksbyggen fått en enkät att fylla i före besiktning av lägenhet. Viktigt att denna fylls i och att bostadsinnehavaren är närvarande vid besiktning av sin bostad. Efter att garantibesiktning är gjord och ev fel är åtgärdade övergår ansvaret vid fel eller brister i egen bostad till bostadsinnehavaren vilket är reglerat i föreningens stadgar. Detta innebär att fel eller brister som kan uppstå i egen bostad bekostas av bostadsinnehavaren själv.

Inga underhållsarbeten har utförts under verksamhetsåret, och något större underhållsarbete planeras inte 2016. På 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 service kanal kan styrelsen snabbt informera boende om detta behövs av särskilda skäl som har uppstått. Vår gästlägenhet är omtyckt och ofta uthyrd och vår besöksparkering utnyttjas flitigt. Föreningens vår och höststädning ger utrymme för god kontakt med grannar och under sommarmånaderna är våra takterasser flitigt använda, vilket utvecklar gemenskap i boendet.

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 boendet.

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. Stort tack till mina medarbetare i styrelsen och vår trädgårdgrupp som alltid tar stort ansvar och ställer upp för god trivsel och samverkan.

Lena Hermansson

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 5 274 | 5 267 | 5 097 | 5 006 | 3 358 |
| Resultat efter finansiella poster | - 867 | 708 | 424 | 1 001 | 568 |
| Resultat före avskrivningar | 1 079 | 803 | 461 | 1 034 | 594 |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 549 | 235 | - 107 | 466 | 26 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 77 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Balansomslutning | 263 324 | 264 594 | 264 473 | 264 578 | 264 739 |
| Soliditet | 72% | 72% | 71% | 71% | 71% |
| Likviditet | 166% | 136% | 120% | 115% | 93% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 697 | 696 | 676 | 650 | 442 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 167 | 177 | 217 | 167 | 152 |
| Ränta, kr/m ² | 311 | 342 | 350 | 359 | 146 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 405 | 332 | 249 | 166 | 83 |
| Lån, kr/m ² | 10 739 | 10 814 | 10 885 | 10 962 | 11 026 |

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | 428 381 |
| Årets resultat före fondförändring | -867 141 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -530 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 31 515 |
| Summa underskott | -937 245 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | -937 245 |

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

98


Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2014-07-01 2015-06-30 | 2013-07-01 2014-06-30 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 5 273 802 | 5 266 780 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 405 325 | 377 355 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | 5 679 127 | 5 644 135 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 142 066 | -1 213 726 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -1 207 426 | -1 185 798 |
| Personalkostnader | 5 | - 141 358 | - 129 800 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1 946 044 | - 94 468 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 436 894 | -2 623 793 |
| Rörelseresultat | | 1 242 233 | 3 020 343 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 7 | 4 278 | 4 278 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 13 858 | 24 135 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -2 127 510 | -2 340 676 |
| Summa finansiella poster | | -2 109 374 | -2 312 264 |
| Resultat efter finansiella poster | | - 867 141 | 708 079 |
| Årets resultat | 17 | - 867 141 | 708 079 |

42


Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-06-30 | 2014-06-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 260 380 588 | 262 322 332 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 25 800 | 30 100 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 260 406 388 | 262 352 432 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag | 12 | 46 500 | 46 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 46 500 | 46 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 260 452 888 | 262 398 932 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 229 | 169 |
| Övriga fordringar | 13 | 69 | 2 812 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 64 776 | 62 017 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 65 074 | 64 998 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 15 | 2 250 000 | 1 550 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 2 250 000 | 1 550 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 16 | 556 527 | 580 095 |
| Summa kassa och bank | | 556 527 | 580 095 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 871 601 | 2 195 093 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 263 324 489 | 264 594 025 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-06-30 | 2014-06-30 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 186 820 000 | 186 820 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 770 485 | 2 272 000 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>189 590 485</u> | <u>189 092 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 70 104 | - 279 698 |
| Årets resultat | | - 867 141 | 708 079 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>- 937 245</u> | <u>428 381</u> |
| Summa eget kapital | | <u>188 653 240</u> | <u>189 520 381</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 | 72 945 086 | 73 458 714 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>72 945 086</u> | <u>73 458 714</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 | 511 845 | 510 572 |
| Leverantörsskulder | | 174 732 | 96 094 |
| Skatteskulder | | 131 165 | 130 360 |
| Övriga skulder | 19 | 123 574 | 24 467 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 784 847 | 853 437 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 726 163</u> | <u>1 614 930</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>263 324 489</u> | <u>264 594 025</u> |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning 75 680 000 75 680 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2015.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäckter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

45



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 120 | 2131 |
| Inventarier | Linjär | 10 | 2021 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 762 567 | 4 762 567 |
| Hyror, garage | 576 000 | 576 000 |
| Hyror, p-platser och mc-platser | 73 875 | 75 809 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 123 840 | - 125 600 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 14 800 | - 21 996 |
| | <u>5 273 802</u> | <u>5 266 780</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Vattenavgifter | 161 851 | 151 041 |
| Elavgifter | 238 615 | 217 594 |
| Gästlägenhet | 4 475 | 8 307 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 24 | 54 |
| Inkassointäkter | 360 | 360 |
| | <u>405 325</u> | <u>377 355</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 49 029 | 107 774 |
| Underhåll | 31 515 | — |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 65 180 | 65 180 |
| Försäkringspremier | 53 156 | 49 960 |
| Fastighetsskötsel | 3 790 | 2 225 |
| Trädgårdsskötsel | 3 843 | 16 083 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 12 900 | - 10 000 |
| Obligatoriska besiktningar | 16 717 | 16 672 |
| Bevakningskostnader | 13 000 | 15 348 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 11 168 | 7 187 |
| Snö- och halkbekämpning | 6 675 | 23 347 |
| Förbrukningsmateriel / inventarier | 19 548 | 18 056 |
| Fordons- och maskinkostnader | — | 56 |
| Vatten | 129 508 | 126 907 |
| El/Uppvärmning | 617 968 | 645 106 |
| Sophantering och återvinning | 133 869 | 129 825 |
| | <u>1 142 066</u> | <u>1 213 726</u> |

2015-06-30 2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Fritidsmedel / studieverksamhet | 8 890 | 9 492 |
| Arvode för teknisk, ekonomisk och fastighetsförvaltning | 769 818 | 736 253 |
| Lokalkostnader | 1 200 | 4 625 |
| IT-kostnader | – | 8 663 |
| Juridiska kostnader | 225 | 1 125 |
| Styrelsearvode RB | 17 738 | 17 405 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 16 238 | 22 567 |
| Möteskostnader | 2 745 | 6 875 |
| Kontorsmateriel | 3 415 | 5 422 |
| Abonnemang för TV, Tele och bredband | 379 947 | 359 770 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 10 | – |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 580 | 5 580 |
| Konsultarvoden | – | 5 888 |
| Bankkostnader | 720 | 1 233 |
| Övriga externa kostnader | 900 | 900 |
| | <u>1 207 426</u> | <u>1 185 798</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Fast styrelsearvode | 92 780 | 84 484 |
| Arvode till valberedningen | 1 980 | 3 130 |
| Övriga ersättningar | 13 322 | 10 266 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 580 | 241 |
| Övriga kostnadsersättningar | 13 | – |
| Föreningsvald revisor | 4 740 | 4 740 |
| Summa | <u>113 415</u> | <u>102 861</u> |
| Sociala kostnader | 27 943 | 26 940 |
| | <u>141 358</u> | <u>129 800</u> |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | | |
|-------------------------|------------------|---------------|
| Byggnader | 1 941 744 | 90 168 |
| Inventarier och verktyg | 4 300 | 4 300 |
| | <u>1 946 044</u> | <u>94 468</u> |

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag | 4 278 | 4 278 |
| | <u>4 278</u> | <u>4 278</u> |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | 209 | 564 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 13 574 | 23 515 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 75 | – |
| Övriga ränteintäkter | – | 56 |
| | <u>13 858</u> | <u>24 135</u> |

RB


2015-06-30 2014-06-30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 2 126 016 | 2 339 664 |
| Övriga räntekostnader | 1 494 | 1 012 |
| | <u>2 127 510</u> | <u>2 340 676</u> |

Not 10 Byggnader och mark

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 225 420 000 | 225 420 000 |
| Mark | 37 080 000 | 37 080 000 |
| Summa anskaffningsvärden | <u>262 500 000</u> | <u>262 500 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 177 668 | - 87 500 |
| | <u>- 177 668</u> | <u>- 87 500</u> |
| Årets avskrivning byggnader | -1 941 744 | - 90 168 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-2 119 412</u> | <u>- 177 668</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>260 380 588</u> | <u>262 322 332</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 223 300 588 | 225 242 332 |
| 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, verktyg och installationer

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 43 000 | 43 000 |
| Summa anskaffningsvärden | <u>43 000</u> | <u>43 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | - 12 900 | - 8 600 |
| | <u>- 12 900</u> | <u>- 8 600</u> |
| Årets avskrivningar | - 4 300 | - 4 300 |
| Inventarier och verktyg | <u>- 4 300</u> | <u>- 4 300</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>- 17 200</u> | <u>- 12 900</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>25 800</u> | <u>30 100</u> |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 25 800 | 30 100 |

2015-06-30 2014-06-30

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 93 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 46 500 | 46 500 |
| | <u>46 500</u> | <u>46 500</u> |

Not 13 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|-----------|--------------|
| Skattekonto | 69 | 2 812 |
| | <u>69</u> | <u>2 812</u> |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 803 | 1 689 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 28 404 | 24 752 |
| Övriga förutbetalda driftkostnader | 30 944 | 30 951 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 625 | 4 625 |
| | <u>64 776</u> | <u>62 017</u> |

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 2 250 000 | 1 550 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum | | |
|----------|-----------|-------|------------|------------------|------------------|
| 30 dagar | 250 000 | 0,45 | 2015-07-05 | | |
| 90 dagar | 2 000 000 | 0,50 | 2015-09-05 | | |
| | | | | <u>2 250 000</u> | <u>1 550 000</u> |

Not 16 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa | 523 | 3 455 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 556 004 | 576 640 |
| | <u>556 527</u> | <u>580 095</u> |

Not 17 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 186 820 000 | 2 272 000 | - 279 698 | 708 079 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | 708 079 | - 708 079 |
| Reservering underhållsfond | | 530 000 | - 530 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 31 515 | 31 515 | |
| Årets resultat | | | | - 867 141 |
| Vid årets slut | 186 820 000 | 2 770 485 | - 70 104 | - 867 141 |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -867 141 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 365 626 kr.

2015-06-30 2014-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|------------|------------|
| Inteckningslån | 73 456 931 | 73 969 286 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 511 845 | - 510 572 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 72 945 086 | 73 458 714 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 2,45% | 2016-12-30 | 12 568 611 | | 90 064 | 12 478 547 |
| SBAB | 1,92% | 2025-01-17 | 12 612 326 | | 26 415 | 12 585 911 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,88% | 2015-11-25 | 23 973 905 | | 20 876 | 23 953 029 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,05% | 2016-11-25 | 24 814 444 | | 375 000 | 24 439 444 |
| | | | 73 969 286 | | 512 355 | 73 456 931 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 511 845 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 047 380 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 70 897 706 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

| | | |
|------------------------------------|---------|--------|
| Skuld för moms | 24 932 | 23 476 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | - 468 | 991 |
| Avräkning lån | 99 110 | - |
| | 123 574 | 24 467 |

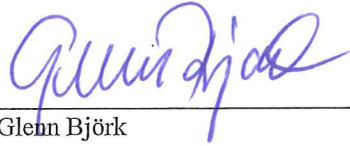
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|---------|---------|
| Upplupna räntekostnader | 279 484 | 300 203 |
| Upplupna elkostnader | 35 861 | 31 211 |
| Upplupna vattenavgifter | 11 719 | 11 400 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 5 314 | 10 622 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 567 | 13 567 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 438 902 | 486 434 |
| | 784 847 | 853 437 |

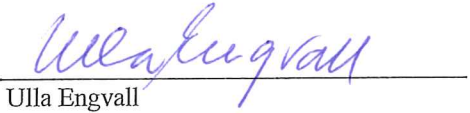
Göteborg den 2015 09 10



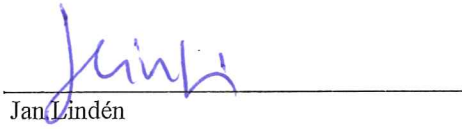
Lena Hermansson



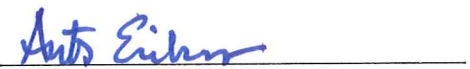
Glenn Björk



Ulla Engvall



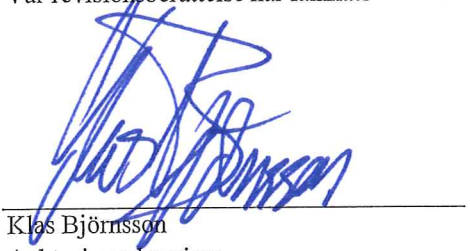
Jan Lindén



Ants Eriksoo

Vår revisionsberättelse har lämnats

14 september 2015

Klas Björnsson
Auktoriserad revisorJan Jonson
Revisor

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 2014-07-01–2015-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 30 juni 2015 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 2014-07-01–2015-06-30.

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 revisionsssed i Sverige.

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

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


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

Uttalanden

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

Göteborg 2015-09-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

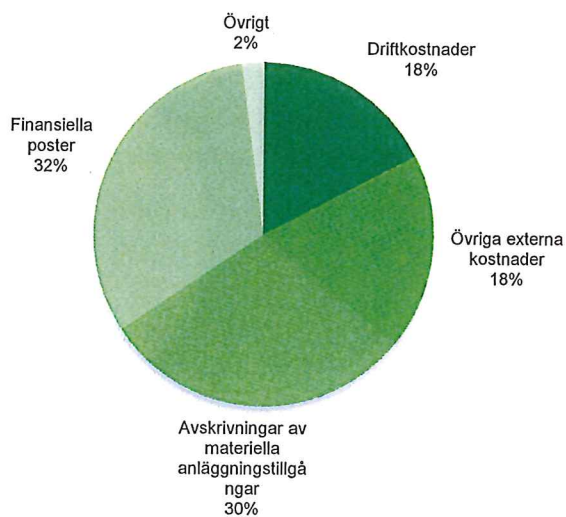


Jan Jonson
Föreningsrevisor

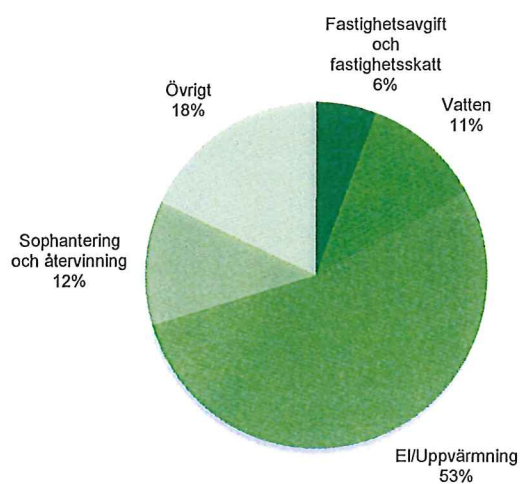
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| Driftkostnader | 1 142 066 | 1 213 726 |
| Övriga externa kostnader | 1 207 426 | 1 185 798 |
| Personalkostnader | 141 358 | 129 800 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 946 044 | 94 468 |
| Finansiella poster | 2 109 374 | 2 312 264 |
| Summa kostnader | 6 546 268 | 4 936 057 |



| Driftskostnadsfördelning | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 49 029 | 107 774 |
| Underhåll | 31 515 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 65 180 | 65 180 |
| Försäkringspremier | 53 156 | 49 960 |
| Fastighetskötsel | 3 790 | 2 225 |
| Trädgårdsskötsel | 3 843 | 16 083 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 12 900 | - 10 000 |
| Obligatoriska besiktningar | 16 717 | 16 672 |
| Bevakningskostnader | 13 000 | 15 348 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 11 168 | 7 187 |
| Snö- och halkbekämpning | 6 675 | 23 347 |
| Förbrukningsmateriel / inventarier | 19 548 | 18 056 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | 56 |
| Vatten | 129 508 | 126 907 |
| El/Uppvärmning | 617 968 | 645 106 |
| Sophantering och återvinning | 133 869 | 129 825 |
| Summa driftkostnader | 1 142 066 | 1 213 726 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 6840 | 6840 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Reparationer | 7 | 16 |
| Underhåll | 5 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 10 | 10 |
| Försäkringspremier | 8 | 7 |
| Fastighetsskötsel | 1 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 1 | 2 |
| Återbäring från Riksbyggen | -2 | -1 |
| Obligatoriska besiktningar | 2 | 2 |
| Bevakningskostnader | 2 | 2 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 2 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 1 | 3 |
| Förbrukningsmateriel / inventarier | 3 | 3 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | 0 |
| Vatten | 19 | 19 |
| El/Uppvärmning | 90 | 94 |
| Sophantering och återvinning | 20 | 19 |
| Summa driftkostnader | 167 | 177 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

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