

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en 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

Förvaltnings- berättelse

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

Styrelsen, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Therése Norén	Ordförande	Stämman	2015
Jan Pettersson	Vice ordförande	Stämman	2015
Per-Olof Johnsson	Sekreterare	Stämman	2014
Inga-Lill Fransson	Ledamot	Stämman	2014
Thomas Aronsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Agneta Hallenberg	Stämman	2014
Ebrima Bah	Stämman	2014
Pia Utbult	Stämman	2015
Monica Ström	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Per-Olof Johnsson och Inga-Lill Fransson samt suppleanterna Agneta Hallenberg och Ebrima Bah.

Ordinarie revisorer

Ragnild Svensson	Medlemsrevisor	Stämman
KPMG Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman

som utsett auktoriserad revisor Marie-Louise Strand.

Revisorssuppleant

Lennart Johansson	Stämman
-------------------	---------

Valberedning

Duresa Berisha		Stämman
Gudrun Björk		Stämman
Inga-Lill Lilic	Sammanställande	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 37:39 i Göteborgs kommun med därpå 13 uppförda byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Poetgatan i Hisings Backa.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	3 rok+allrum	4 rok
16	21	13	22

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
---------	-----------

1	92
---	----

Total bostadsarea: 6 144 m²

Total lokalaria: 16 m²

Årets taxeringsvärde 53 507 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 507 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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 1 121 753 kr och planerat underhåll för 261 238 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas renovering av fastighetsexpedition, spolning av avloppen, takrenoveringar, målning av lekplats och lister i kvarterslokal samt byte av belysningen i tvättstugorna.

Tidigare utförda större underhåll

Fönsterbyte samt värmeinjusterings gjordes under 2013.

Kommande års preliminära underhåll

2014/2015

Byte tvättutrustning	125 000
	<u>125 000</u>

2015/2016

Målning balkongräcken trä	108 000
Byte stuprör och hängrännor	737 000
Underhåll yttertak	1 494 000
Invändig målning samt ny golvmatta	80 000
Obligatorisk ventilationskontroll samt byte takfläktar	432 000
	<u>2 851 000</u>

2016/2017

Inget planerat underhåll

2017/2018

Målning källare	157 000
Byte elinstallationer glödljus samt lysrör	48 000
Lagning/omläggning av asfalt	1 300 000
	<u>1 505 000</u>

2018/2019

Målning träpanel, taksprång och täcklister	1 000 000
Målning betong fasad	150 000
Ställning	900 000
	<u>2 050 000</u>

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genomförda aktiviteter är:

- * Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100% av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft.
- * Energisnål belysning
- * Förbättrad skyltning i källsortering
- * Byte och kontroll av radiatortermostater
- * Utbyte av gamla tvättmaskiner och torkutrustning
- * Utsett miljö/energiansvarig
- * Energibesiktning
- * Energioptimering
- * Injustering av värmesystemet
- * Översyn av fastighetens energiförsörjningssystem.

Verksamhet och ekonomi

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 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 28 november 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Rörelsens intäkter	4 651	4 618	4 544	4 534	4 529
Årets resultat	- 143	- 4 438	1 199	994	761
Resultat efter fondförändringar	- 680	184	501	463	85
Balansomslutning	32 262	32 763	36 875	33 817	32 872
Soliditet	23%	23%	33%	32%	30%
Likviditet	223%	201%	293%	818%	737%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	645	631	631	631
Bränsletillägg, kr/m ²	99	99	99	99	99
Driftskostnad, kr/m ²	335	327	298	290	298
Ränta, kr/m ²	124	128	135	139	151
Underhållsfond, kr/m ²	785	665	1 416	1 227	1 084
Lån, kr/m ²	3 760	3 777	3 548	3 564	3 579
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ² samt bränsletillägg kr/m ² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m ² , ränta kr/m ² , underhållsfond kr/m ² och Lånkr/m ² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.					

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 juli 2012 då avgiften höjdes med 2,3%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014/2015 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 2,9%.

Under verksamhetsåret 2013/2014 uppgick årsavgiften till ca 645 kr per kvm och år och värmeavgiften till 99 kr per kvm och år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
GUAB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel TV
Clean Pipe	Avlopp
Luleå Energi	El

Ordföranden har ordet

En liten sammanfattning och reflektion över året som gått.

Det börjar märkas att vår förening är över 30 år, det dyker upp det ena efter det andra som måste åtgärdas, vissa saker är akuta och vissa kan man vänta med en liten stund och ta ett samlat grepp om. Men att låta bli att underhålla och renovera våra fastigheter kan få stora konsekvenser och kosta mycket pengar.

Detta gäller även vår utemiljö som vi kommer att lägga stor fokus på de närmaste åren, många av våra träd och buskar är över 30 år och har vuxit sig alldeles för stora och riskerar att skada våra fastigheter både med sina rötter och om de skulle falla under en storm. Vissa kommer vi att bli tvungna att ta bort och vissa kommer att beskäras. Vissa kommer att ersättas med nya. Detta hoppas jag alla har respekt för.

Under detta år som gått så har styrelsen genomfört en renovering av Fastighetsexpeditionen som var fuktskadad. Lekplatsen är nymålad och redo för många år med lekande barn. Vi har efter en hel del barnsjukdomar fått ordning på sopsorteringen och vi kommer att fortsätta med denna. Några tak har fått akutrepareras då vissa brädor var genomruttna. Under året så har vi skapat en hemsida där vi kommer att nå ut med information till medlemmarna tillsammans med föreningsnytt och våra anslagstavlor. En stamspolning är även genomförd.

Detta är endast ett litet axplock av vad som skett i vår förening. Vi är en levande förening och det händer saker hela tiden.

Vi har haft två städdagar med mycket god uppslutning, tack alla ni som ställde upp.

Även årsmötet är välbesökt, vilket är roligt och bådär gott inför framtiden.

Under kommande år så kommer det att ske en hel del både i vår förening och i vår närmiljö. Det är stora planer för området kring och på Selma Lagerlöfs torg, vilket kommer att förändra hela bilden av Backa. Personligen så tycker jag att detta skall bli spännande och se det nya torget växa fram med affärer, restauranger och bostäder.

Detta gör frågan om att hålla vår förening i toppskick ännu mer aktuell och jag hoppas att vi alla hjälps åt med detta.

Vill som vanligt tacka alla som ställer upp för föreningen och ger av sin tid. Ni är guld värda. Ingen nämnd, ingen glömd.



Therése Norén
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 184 714
Avsättning till underhållsfonden enligt stämmobeslut	-200 000
Årets resultat före fondförändring	-143 417
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-797 614
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>261 238</u>
Summa överskott	1 304 921

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 304 921

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 041 010	4 010 290
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 285	- 717
Bränsleavgifter		607 572	607 572
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 207	766
		<u>4 650 504</u>	<u>4 617 912</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 121 753	- 269 654
Planerat underhåll	5	- 261 238	-5 484 935
Fastighetsavgift/skatt		- 92 694	- 92 190
Driftkostnader	6	-2 066 374	-2 016 697
Övriga kostnader	7	- 57 893	- 61 932
Personalkostnader	8	- 96 320	- 77 968
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 392 662	- 358 836
		<u>-4 088 933</u>	<u>-8 362 212</u>
Rörelseresultat		561 571	-3 744 300
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		460	410
Ränteintäkter	10	58 619	95 044
Räntekostnader		- 764 067	- 789 164
		<u>- 704 988</u>	<u>- 693 710</u>
Årets resultat		- 143 417	-4 438 010
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 797 614	- 862 954
Ianspråktagande av underhållsfond		261 238	5 484 935
Resultat efter fondförändring		- 679 793	183 971

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	28 464 018	28 795 159
Inventarier, maskiner och installationer	12	83 373	97 111
Pågående fönsterprojekt	13	—	—
		<u>28 547 391</u>	<u>28 892 270</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	7 733	7 601
		<u>7 733</u>	<u>7 601</u>
Summa anläggningstillgångar		28 555 124	28 899 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		23 776	23 521
Övriga fordringar	15	2 247	243 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37 676	36 118
		<u>63 699</u>	<u>303 139</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 950 000	2 560 000
		<u>2 950 000</u>	<u>2 560 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		683 525	989 923
		<u>693 525</u>	<u>999 923</u>
Summa omsättningstillgångar		3 707 224	3 863 062
SUMMA TILLGÅNGAR		32 262 348	32 762 932

14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 399 964	1 399 964
Underhållsfond		4 833 755	4 097 379
		<u>6 233 719</u>	<u>5 497 343</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 184 714	2 000 743
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		- 200 000	—
Årets resultat		- 143 417	- 4 438 010
Avsättning till underhållsfond		- 797 614	- 862 954
Inspråktagande av underhållsfond		261 238	5 484 935
		<u>1 304 921</u>	<u>2 184 714</u>
Summa eget kapital		7 538 639	7 682 056
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	23 058 827	23 162 703
		<u>23 058 827</u>	<u>23 162 703</u>
Verksamhet och ekonomi			
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	103 876	99 600
Leverantörsskulder		311 396	907 935
Skatteskulder		2 010	53 711
Medlemmarnas reparationsfonder		332 021	315 234
Skuld sociala avgifter och skatter		18 815	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	896 764	541 693
		<u>1 664 882</u>	<u>1 918 173</u>
Summa skulder		24 723 709	25 080 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 262 348	32 762 932
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		26 008 000	26 008 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

11

Noter med redovisnings- principer 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 räntointäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 288 775 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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	Progressiv	100 år	År 2080
Byggnadsinventarier	Linjär	10 år	
Standardförbättringar	Linjär	3-50 år	
Markanläggningar	Linjär	10-20 år	
Installationer	Linjär	5-15 år	
Maskiner och inventarier	Linjär	5-10 år	

Avskrivning på byggnaden sker enligt progressiv plan med 289 tkr (1,02%) för 2014.

Avskrivningskostnaden för byggnaden år 2080 uppgår till 439 tkr (1,54%).

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	3 964 089	3 964 089
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 83 369	- 83 369
Hyrer, lokaler	9 600	9 600
Hyrer, p-platser	150 690	119 970
	<u>4 041 010</u>	<u>4 010 290</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, lokaler	—	- 350
Hyresbortfall, p-platser	- 1 285	- 367
	<u>- 1 285</u>	<u>- 717</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	1 440	—
Övriga rörelseintäkter	1 767	766
	<u>3 207</u>	<u>766</u>

Not 4 Reparationer

Vattenskador	263 650	—
Tvättstugor	14 847	28 759
Gemensamma utrymmen	51 868	—
Vatten/Avlopp	110 391	76 074
Värme	6 472	—
Ventilation	20 258	—
Elinstallationer	32 006	16 463
Låssystem	22 048	9 993
Huskropp utvändigt	506 697	30 840
Markytor	93 517	60 892
Garage och parkeringsplatser	—	2 633
Självrisk	—	44 000
	<u>1 121 753</u>	<u>269 654</u>

Not 5 Planerat underhåll

Administrativ kostnad planerat underhåll och reparationer	79 773	9 056
Gemensamma utrymmen	20 556	—
Målningsarbeten	78 125	—
Tvättstugor	53 096	88 619
Elinstallationer	29 688	—
Värme och ventilation	—	920 437
Huskroppar utvändigt (fönster)	—	4 326 438
Markytor	—	129 922
Garage och parkeringsplatser	—	10 463
	261 238	5 484 935

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	41 595	41 986
Förvaltningsarvode	231 338	227 304
Kabel-TV	41 106	40 072
IT-kostnader	2 753	5 984
Inkassokostnader	1 425	—
Styrelsearvode Riksbyggen	10 793	10 200
Arvode, yrkesrevisorer	10 335	12 538
Möteskostnader	—	1 378
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	562 179	531 557
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 3 600
Halkbekämpning	—	4 553
Förbrukningsmateriel/inventarier	98 929	37 417
Vatten	216 651	163 369
El	144 139	153 358
Uppvärmning	597 827	675 220
Sophantering och återvinning	112 005	115 360
	2 066 374	2 016 697

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel, förtäring och studieverksamhet	6 961	8 182
Kontorsmateriel och tryckkostnader	4 268	4 069
Telefon och porto	6 460	6 743
Medlems- och serviceavgifter	5 625	5 112
Konsultarvoden	28 894	28 382
Bankkostnader	260	1 090
Övriga externa kostnader	5 425	8 354
	57 893	61 932

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	64 603	53 344
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 328	5 380
Ordförande årsstämma	1 500	—
Föreningsvald revisor	3 770	3 630
Summa	75 201	62 354
Sociala kostnader	21 119	15 614
	96 320	77 968

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	288 621	286 348
Byggnadsinventarier	4 778	—
Standardförbättringar	85 525	58 750
Installationer	13 738	13 738
	<u>392 662</u>	<u>358 836</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	369	674
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	57 751	94 122
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	162	—
Övriga ränteintäkter	338	248
	<u>58 619</u>	<u>95 044</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 407 563	28 407 563
Mark	357 112	357 112
Standardförbättringar	5 075 411	799 161
Markanläggning	97 114	97 114
	<u>33 937 199</u>	<u>29 660 949</u>
Årets anskaffningar		
Byggnadsinventarier	47 783	—
Standardförbättringar	—	4 276 250
	<u>47 783</u>	<u>4 276 250</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>33 984 982</u>	<u>33 937 199</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 187 016	-3 900 668
Standardförbättringar	- 857 911	- 799 161
Markanläggningar	- 97 114	- 97 114
	<u>-5 142 041</u>	<u>-4 796 943</u>
Årets avskrivning byggnader	- 288 621	- 286 348
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 4 778	—
Årets avskrivning standardförbättringar	- 85 525	- 58 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 520 965</u>	<u>-5 142 041</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>28 464 018</u>	<u>28 795 159</u>
Varav		
Byggnader	23 931 926	24 220 547
Mark	357 112	357 112
Byggnadsinventarier	43 005	—
Standardförbättringar	4 131 975	4 217 500
Taxeringsvärden		
bostäder	53 000 000	53 000 000
lokaler	507 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	<u>53 507 000</u>	<u>53 507 000</u>
varav byggnader	<u>40 369 000</u>	<u>40 369 000</u>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	349 101	349 101
Installationer	146 063	146 063
	<u>495 164</u>	<u>495 164</u>
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	- 7 522	—
	<u>- 7 522</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>487 642</u>	<u>495 164</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 349 101	- 349 101
Installationer	- 48 952	- 35 214
	<u>- 398 053</u>	<u>- 384 315</u>
Årets utrangeringar		
Maskiner och inventarier	7 522	—
	<u>7 522</u>	<u>—</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 13 738	- 13 738
	<u>- 13 738</u>	<u>- 13 738</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 404 269</u>	<u>- 398 053</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 373</u>	<u>97 111</u>
Varav		
Installationer	83 373	97 111

Not 13 Pågående fönsterprojekt

Vid årets början		
Fönsterprojekt	—	3 099 000
	<u>—</u>	<u>3 099 000</u>
Förändring under året		
Fönsterprojekt, tillkommit under året	—	6 324 000
Färdigställt fönsterprojekt	—	-9 423 000
	<u>—</u>	<u>-3 099 000</u>
Summa pågående projekt vid året slut	<u>—</u>	<u>—</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

1 st andel i Riksbyggen	500	500
9 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	4 500	4 500
Fonus	2 733	2 601
	<u>7 733</u>	<u>7 601</u>

Not 15 Övriga fordringar

Kortfristig fordran leverantör	2 247	—
Kortfristig fordran försäkringsbolag	—	243 500
	<u>2 247</u>	<u>243 500</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 050	5 255
Förutbetalda försäkringspremier	21 240	20 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 386	10 162
	<u>37 676</u>	<u>36 118</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 399 964	4 097 379	6 622 724	-4 438 010
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 438 010	4 438 010
Avsättning till underhållsfond		797 614	- 797 614	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 261 238	261 238	
Årets resultat				- 143 417
Vid årets slut	1 399 964	4 833 755	1 448 338	- 143 417

Not 18 Fastighetslån

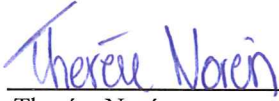
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	4,00%	2015-01-21	6 378 200	34 800	6 343 400
Handelsbanken	3,42%	2014-07-30	2 322 500	30 000	2 292 500
SBAB	2,84%	2017-04-20	6 500 000		6 500 000
SBAB	3,05%	2016-12-01	8 061 603	34 800	8 026 803
			23 262 303	99 600	23 162 703
			Nästa års amortering:		103 876
					23 058 827

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 103 876 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 097	11 200
Upplupna räntekostnader	45 450	45 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	352 157	8 939
Upplupna elkostnader	8 313	9 110
Upplupna vattenavgifter	52 393	14 112
Upplupna värmekostnader	18 446	19 624
Upplupna kostnader för renhållning	9 526	12 869
Upplupna revisionsarvoden	12 623	14 663
Upplupna styrelsearvoden	—	29 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 892	1 080
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>378 867</u>	<u>374 508</u>
	896 764	541 693

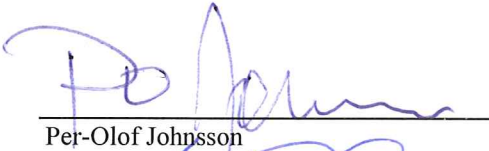
Göteborg 2014-10-14



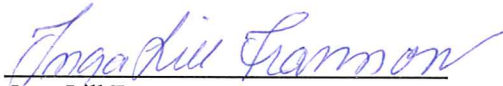
Therése Norén



Jan Pettersson



Per-Olof Johnsson

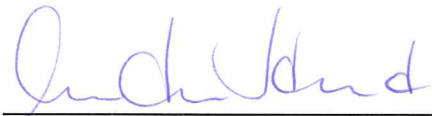


Inga-Lill Fransson



Thomas Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-10-28



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor KPMG



Ragnhild Svensson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Backa Västergård, org. nr 716409-4950

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Backa Västergård 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 eller 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Backa Västergårds finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Backa Västergård för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets 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 har 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.

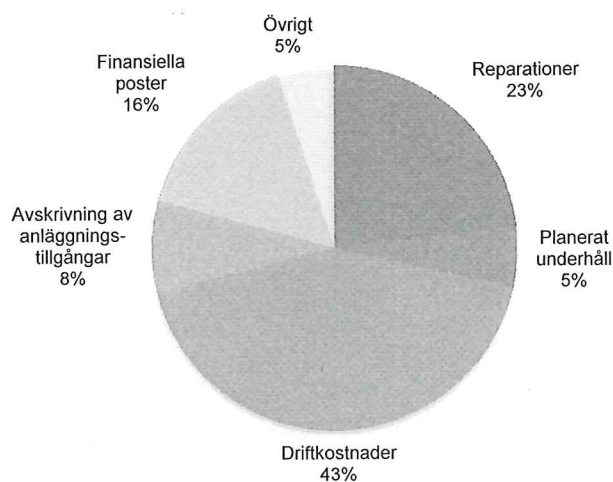
Göteborg 2014-10-28


Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor
KPMG AB

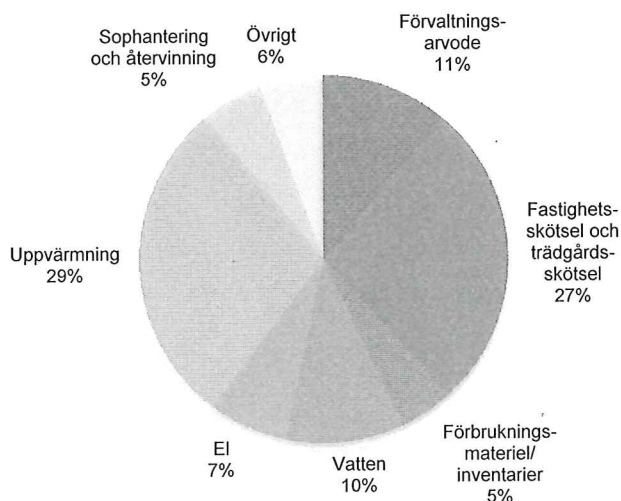

Ragnhild Svensson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	1 121 753	269 654
Planerat underhåll	261 238	5 484 935
Fastighetsavgift/skatt	92 694	92 190
Driftkostnader	2 066 374	2 016 697
Övriga kostnader	57 893	61 932
Personalkostnader	96 320	77 968
Avskrivning av anläggningstillgångar	392 662	358 836
Finansiella poster	764 067	789 164
Summa kostnader	4 853 000	9 151 376



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	41 595	41 986
Förvaltningsarvode	231 338	227 304
Kabel-TV	41 106	40 072
IT-kostnader	2 753	5 984
Inkassokostnader	1 425	0
Styrelsearvode Riksbyggen	10 793	10 200
Arvode, yrkesrevisor	10 335	12 538
Möteskostnader	0	1 378
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	562 179	531 557
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 3 600
Halkbekämpning	0	4 553
Förbrukningsmateriel/inventarier	98 929	37 417
Vatten	216 651	163 369
El	144 139	153 358
Uppvärmning	597 827	675 220
Sophantering och återvinning	112 005	115 360
Summa driftkostnader	2 066 374	2 016 697



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6144

6144

Kr / kvm

Kr / kvm

Försäkringspremier	7	7
Förvaltningsarvode	38	37
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	0	1
Styrelsearvode Riksbyggen	2	2
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	92	87
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel/inventarier	16	6
Vatten	35	27
El	23	25
Uppvärmning	97	110
Sophantering och återvinning	18	19
Summa driftkostnader	336	328

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.

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.