
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Boråshus nr 15
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 764500-3596

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 15
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 23 oktober 2013 kl. 18.00

Plats: Samlingslokal Vindelgatan 35 C

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning

Borås den 25 september 2013

Styrelsen

DAGORDNING

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

Motion till föreningsstämman den 23 oktober 2013 för Riksbyggens brf Boråshus nr 15

Ang. området för lekplatsen

Området där lekplatsen idag finns är i behov av upprustning. Vid förra årets stämma togs beslut om att upprustning av området skulle ske och att styrelsen skulle komma med nya förslag i ett utskick till medlemmarna.

Med tanke på de investeringar som i år görs på nya parkeringsplatser och ombyggnad till 3-fas el i lägenheter så har upprustning för området för lekplatsen flyttats fram till nästa år.

3st förslag har tagits fram och styrelsen behöver medlemmarnas syn på vad vi skall göra med området.

Alt 1. Befintligt staket runt grusplanen tas bort. Grusplanen ersätts med gräsmatta. Asfalterad gångväg genom området. Lekplats med gungor och klätterställning. Parkbänkar med häckar, planteringar, marksten och grillplats. (Se bilaga Alt 1). Beräknad kostnad ca 550 000 kr.

Alt 2. Lekplatsen är ersatt med grupper av träd. I övrigt lika Alt 1. (Se bilaga Alt 2). Beräknad kostnad ca 400 000 kr.

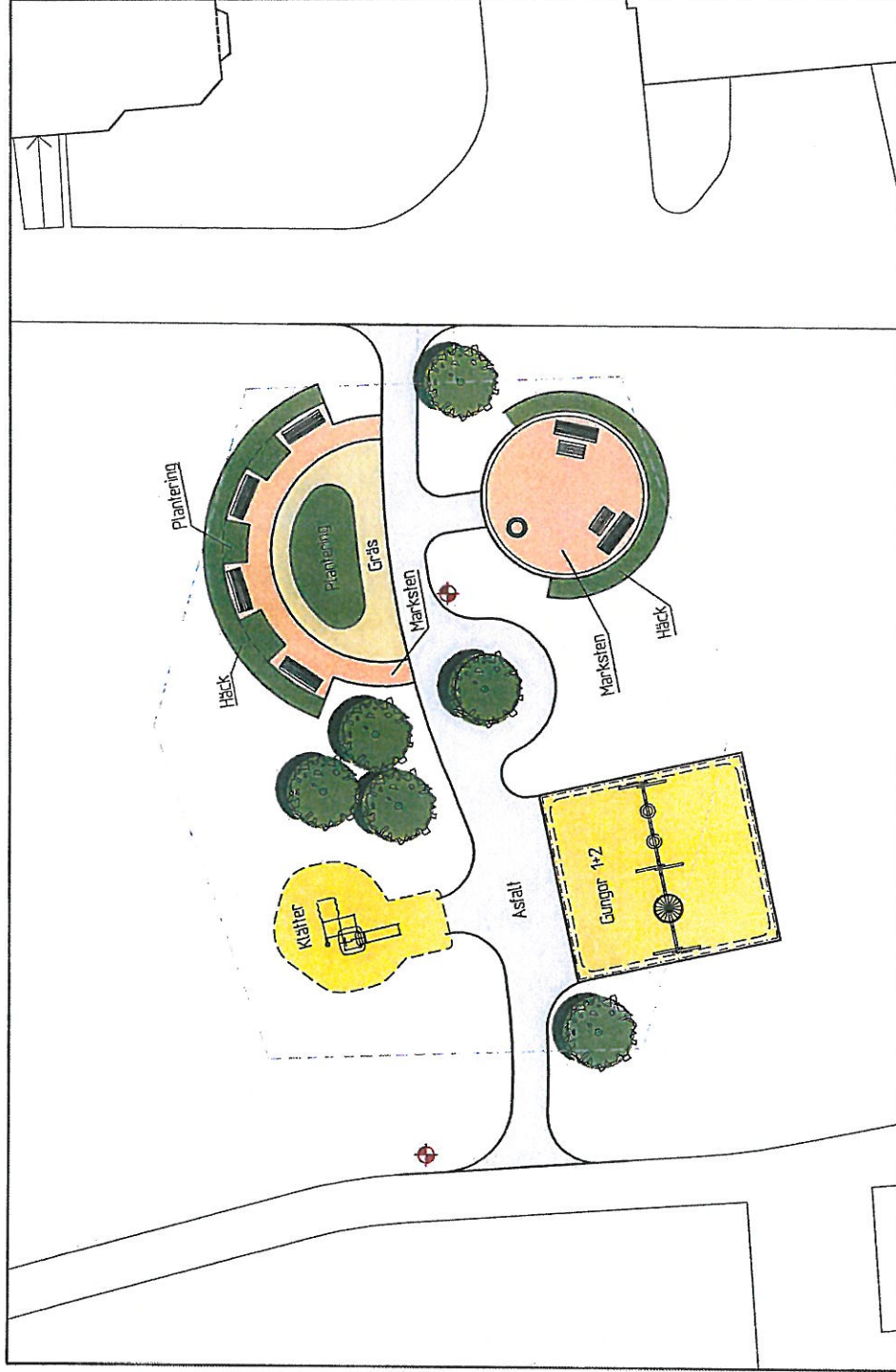
Alt 3. Befintligt staket runt grusplanen tas bort. Grusplanen ersätts med gräsmatta. Asfalterad gångväg genom området. Mindre planteringsytor och färre parkbänkar. (Se bilaga Alt 3). Beräknad kostnad ca 150 000 kr.

Styrelsen överlåter beslut i frågan om att rusta upp föreningens område för lekplats till årets föreningsstämma.

Styrelsen

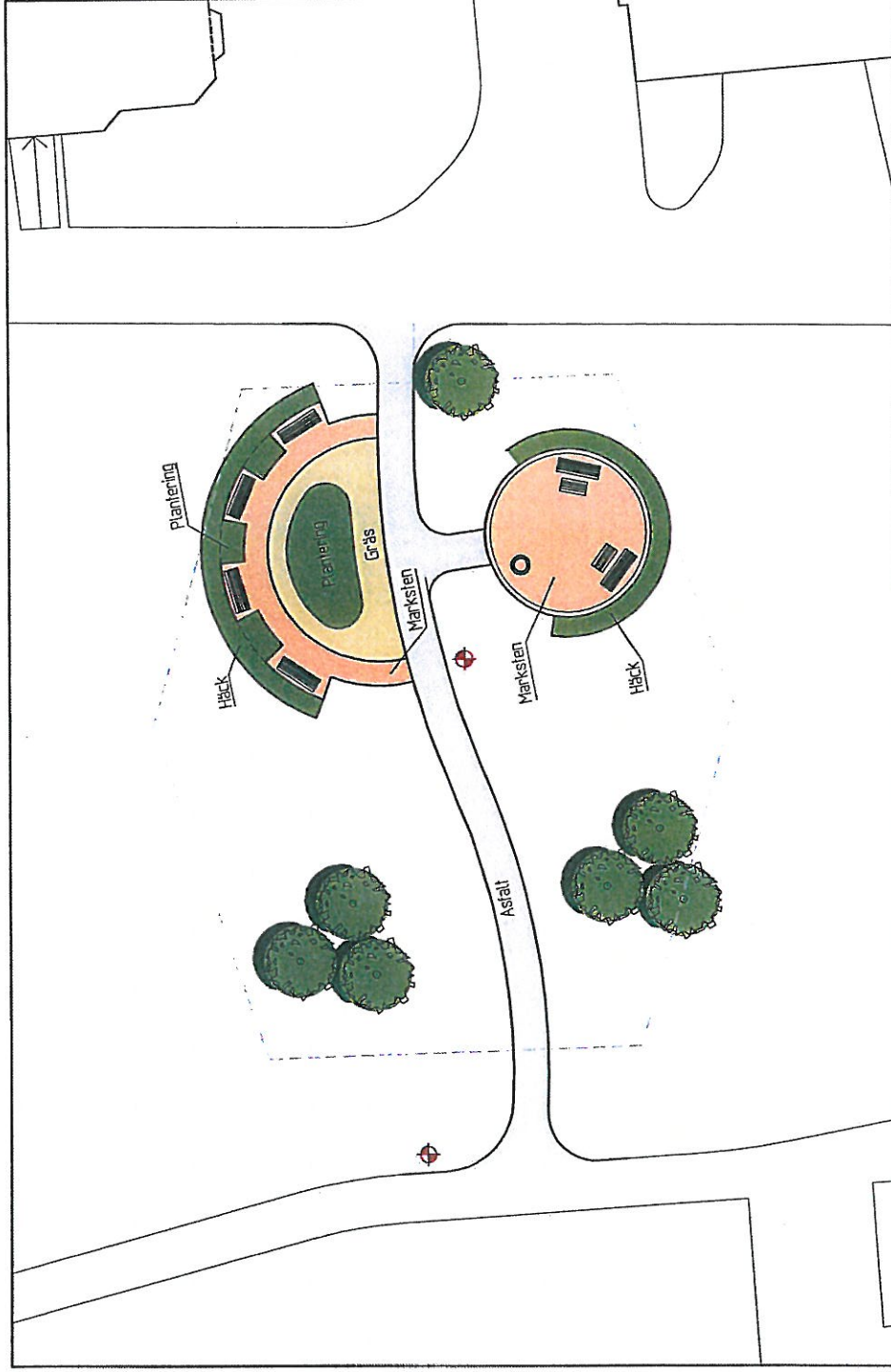
Lekplats/Sittplats - Alternativ 1

2013-02-14



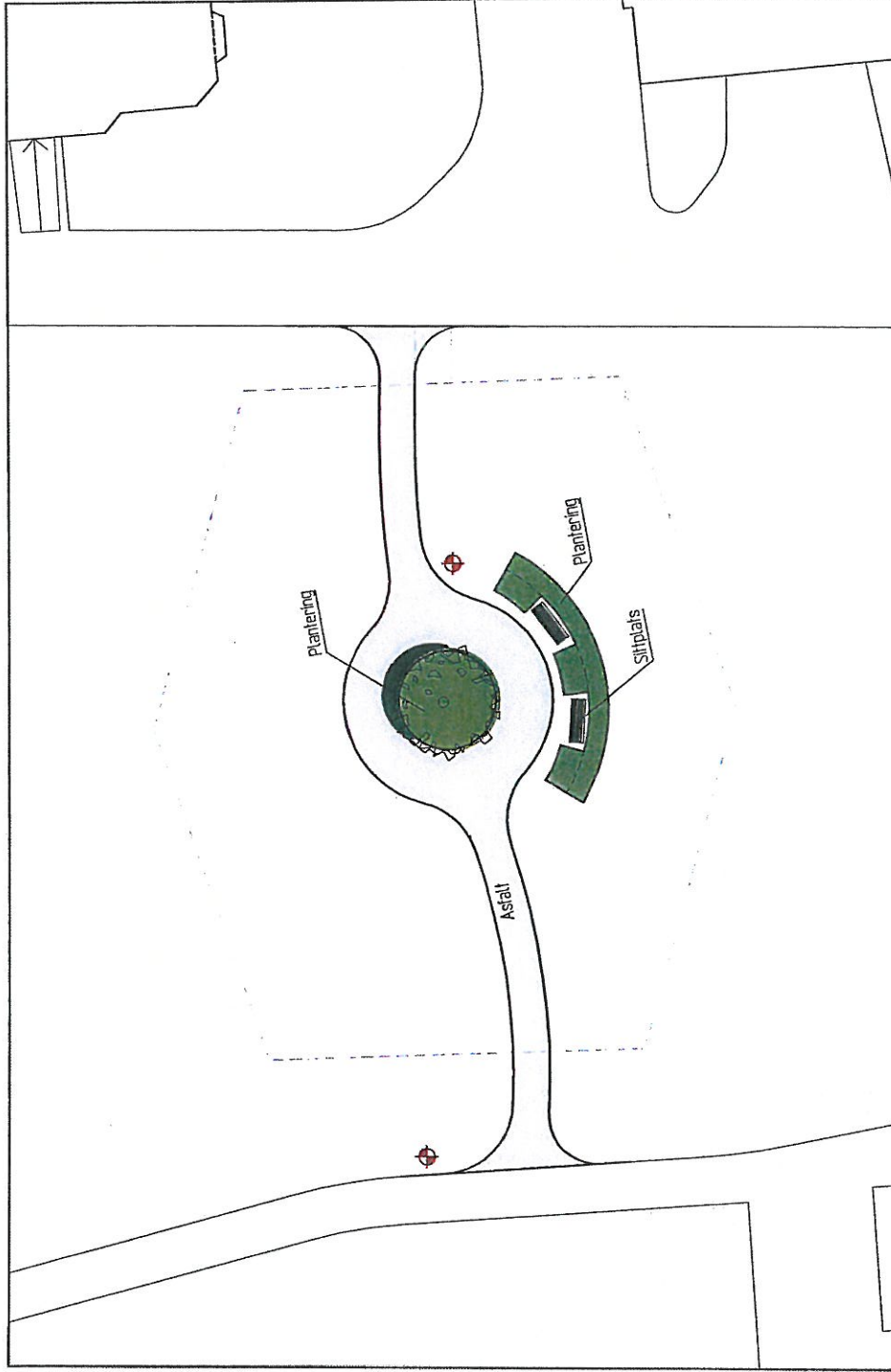
Lekplats/Sittplats - Alternativ 2

2013-02-14



Lekplats/Sittplats - Alternativ 3

2013-02-14



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Boråshus
nr 15 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-
06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Sven-Göran Samuelsson	Ordförande	Stämman	2013
Yvonne Helgeson	Ledamot	Stämman	2013
Bertil Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Olov Lennerthson	Ledamot	Stämman	2014
Eva Hendberg	Ledamot Rb	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Göran Björnander	Suppleant	Stämman	2014
Magnus Lidevi	Suppleant	Stämman	2013
Per-Erik Larsson	Suppleant	Stämman	2013
Thomas Pettersson	Suppleant Rb	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Siv Klaar	Revisor	Stämman
Marie-Louise Strand	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman

Revisorssuppleanter

Anna-Greta Bäckesjö		Stämman
Caroline Norström	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman

Valberedning

Berit Johansson	Valberedning	Stämman
Kenneth Karlsson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kentauren 1 i Borås kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 252 lägenheter och 19 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-1954. Fastighetens adress är Tolltorpsgatan 7, Furulundsgatan 16-24, Fjällkroken 1-9 samt Fjällgatan 59 i Borås.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok
28	40	134	4	46

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser/varav m. motorvärmare
19	22	125 46

Total tomtarea:	23 053 kvm
Total bostadsarea:	13 297 kvm
Total lokalarea:	540 kvm
Total garagearea:	507 kvm

Årets taxeringsvärde:	85 624 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 594 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Älvsborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 832 tkr och planerat underhåll för 2 446 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 189 tkr för de närmaste 11 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 381 tkr. Större planerade åtgärder under de närmsta åren är fortsatt byte av elledningar.

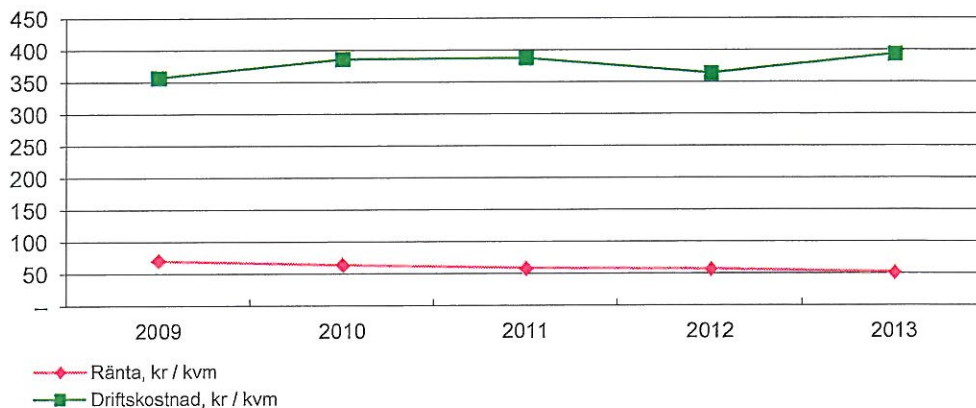
7

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 oktober 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Soliditet %	21%	30%	28%	33%	35%
Likviditet %	199%	72%	49%	163%	210%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	481	472	472	472	472
Bränsletillägg, kr / kvm	162	156	143	137	129
Driftskostnad, kr / kvm	394	364	388	386	357
Ränta, kr / kvm	51	57	59	64	70
Underhållsfond, kr / kvm	633	618	787	819	753
Lån, kr / kvm	1 937	1 502	1 543	1 578	1 609

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4,5% årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 674,33kr/kvm.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. ✕

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
7 Fast AB	Teknisk förvaltning	
7 Fast AB	Fastighetsservice	
Vinga hiss	Hissar	2012-01-01-- 2014-12-31 uppsägningstid 6 mån / förlängning 24 mån
Borås elnät	El	rörligt pris
Com Hem AB	Kabeltv	2004-11-17-- 2014-11-17 uppsägningstid 6 mån / förlängning 12 mån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	593 092
Årets resultat före fondförändring	-1 644 243
Summa underskott	-1 051 151

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt budget	-943 670
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 446 200
Att balansera i ny räkning	451 379

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 544 166	6 416 145
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 899	- 8 055
Bränsleavgifter	3	2 219 706	2 137 174
Övriga förvaltningsintäkter	4	850	3 525
		<u>8 756 824</u>	<u>8 548 789</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 831 671	- 776 481
Planerat underhåll	6	-2 446 200	- 738 590
Fastighetsavgift/skatt		- 264 040	- 343 140
Driftkostnader	7	-5 447 720	-5 034 960
Övriga kostnader	8	- 3 245	- 4 605
Personalkostnader	9	- 64 766	- 46 727
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 688 946	- 576 896
		<u>-9 746 588</u>	<u>-7 521 399</u>
Rörelseresultat		- 989 765	1 027 390
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		30 832	37 600
Ränteintäkter och liknande poster	11	26 396	18 896
Räntekostnader och liknande poster		- 711 707	- 788 090
		<u>- 654 479</u>	<u>- 731 594</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 644 243	295 796
Inkomstskatt	12	0	215 047
Årets resultat		<u>-1 644 243</u>	<u>510 843</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	30 463 645	30 321 688
		<u>30 463 645</u>	<u>30 321 688</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	376 000	376 000
Summa anläggningstillgångar		<u>30 839 645</u>	<u>30 697 688</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	30
Skattekonto		176 048	4 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 728	111 642
		<u>299 776</u>	<u>115 896</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 300 000	820 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>1 307 721</u>	<u>958 712</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 907 497</u>	<u>1 894 608</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 747 142</u>	<u>32 592 295</u>



Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		376 418	376 418
Underhållsfond		8 759 313	8 554 233
		<u>9 135 731</u>	<u>8 930 651</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		593 092	287 328
Årets resultat		-1 644 243	510 843
		<u>-1 051 151</u>	<u>798 172</u>
Summa eget kapital		8 084 580	9 728 823
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	26 193 653	20 228 503
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	611 000	561 000
Leverantörsskulder		1 266 370	293 595
Skatteskulder		125 539	204 201
Medlemmarnas reparationsfonder		193 885	202 108
Övriga kortfristiga skulder	19	1 251	333 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 270 864	1 040 500
		<u>3 468 909</u>	<u>2 634 970</u>
Summa skulder		29 662 562	22 863 473
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 747 142	32 592 295
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		33 263 000	33 263 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

T

Noter med redovisnings- principer och

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.

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 stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

✍

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.

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	60	2008
Standardförbättringar	Progressiv	30	2025
Ombyggnad	Progressiv	40	2034
Markanläggningar	Rak	10	2022

Avskrivning på byggnader sker enligt progressiv plan med 601 719 kr (2,091%) för 2012/2013.

Avskrivning på helårsbasis för 2034 uppgår avskrivningsbeloppet till 1 596 540 kr (5,5475%).

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 395 409	6 270 007
Hyror, lokaler	84 427	81 957
Hyror, garage	39 958	39 809
Hyror, p-platser	13 500	13 500
Hyror, övriga	10 872	10 872
	<u>6 544 166</u>	<u>6 416 145</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 115	- 2 171
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 100
Rabatter	- 5 784	- 5 784
	<u>- 7 899</u>	<u>- 8 055</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	2 150 333	2 070 548
Bränsleavgifter, övrigt	69 373	66 626
	<u>2 219 706</u>	<u>2 137 174</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	0	1 765
Inkassointäkter	800	1 760
Övriga rörelseintäkter	50	0
	<u>850</u>	<u>3 525</u>

Not 5 Reparationer

Vattenskador	0	2 072
Lokaler	21 975	58 315
Tvättstugor	168 723	84 804
Gemensamma utrymmen	334 430	34 139
Vatten/Avlopp	32 899	17 410
Värme	11 887	29 548
Ventilation	27 566	8 617
Elinstallationer	89 929	192 491
Tele/TV/Porttelefon	1 565	0
Hissar	30 122	34 572
Övriga installationer	9 272	5 987
Övriga installationer	14 777	7 402
Huskropp	69 397	268 741
Gårdar och grönanläggningar	14 034	30 165
Reparationer , övrigt	5 095	2 218
	831 671	776 481

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	18 133	0
Tvättstugor	223 148	156 399
Värme	40 036	0
Ventilation	862	0
Elinstallationer	1 640 887	268 349
Hissar	4 100	0
Huskroppar	485 489	79 581
Gårdar och grönanläggningar	7 490	234 261
Garage och parkeringsplatser	26 055	0
	2 446 200	738 590

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	86 845	81 862
Arvode förvaltning	428 141	416 730
Kabel-TV	259 076	252 952
Juridiska kostnader	8 238	3 560
Revisionsarvode, externt	22 100	21 500
Övriga förvaltningskostnader	34 817	24 307
Fastighetsskötsel	1 098 608	1 057 351
Trädgårdsskötsel	0	1 676
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 800	- 5 100
Obligatoriska besiktningar	17 995	19 178
Bevakningskostnader	25 177	14 902
Förbrukningsmateriel	10 054	5 668
Vatten	550 885	425 246
El	318 208	362 591
Uppvärmning	2 210 559	1 960 388
Sophantering	381 817	392 149
	5 447 720	5 034 960

A

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 900	4 000
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	25
Bankkostnader	340	580
	<u>3 245</u>	<u>4 605</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	49 853	35 763
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	1 400
Föreningsvald revisor	3 500	3 000
Summa	<u>55 353</u>	<u>40 163</u>
Sociala kostnader	9 413	6 564
	<u>64 766</u>	<u>46 727</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	605 856	576 896
Markanläggningar	83 090	0
	<u>688 946</u>	<u>576 896</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	620	626
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	25 390	15 154
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	76	249
Övriga ränteintäkter	311	2 867
	<u>26 396</u>	<u>18 896</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt (återbetalning omprövning tax 2009-2010)	0	- 215 047
	<u>0</u>	<u>- 215 047</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 150 062	8 150 062
Mark	7 066 455	7 066 455
Standardförbättringar	30 766 639	30 766 639
	<u>45 983 156</u>	<u>45 983 156</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	830 903	0
	<u>830 903</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>46 814 059</u>	<u>45 983 156</u>

A

	2013-06-30	2012-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 150 062	-8 150 062
Standardförbättringar	-7 511 406	-6 934 510
	-15 661 468	-15 084 572
Årets avskrivning standardförbättringar	- 605 856	- 576 896
Årets avskrivning markanläggningar	- 83 090	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 350 414	-15 661 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 463 645	30 321 688
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	7 066 455	7 066 455
Standardförbättringar	22 649 377	23 255 233
Markanläggningar	747 813	0
Taxeringsvärden		
bostäder	84 600 000	83 800 000
lokaler	1 024 000	794 000
Totalt taxeringsvärde	85 624 000	84 594 000
varav byggnader	64 024 000	64 794 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

752 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	376 000	376 000
	376 000	376 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 437	741
Förutbetalda försäkringspremier	45 008	41 838
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 714	63 824
Övriga förutbetalda kostnader	5 569	5 239
	123 728	111 642

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 300 000	820 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,00	2013-07-30
90 dagar	2 500 000	2,20	2013-09-03
90 dagar	800 000	2,15	2013-09-30

→

2013-06-30 2012-06-30

Not 17	Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Resultat
	Vid årets början	376 418	8 554 233	798 172
	Förändring av underhållsfond			- 205 080
	Avsättning till underhållsfond		943 670	
	Ianspråktagande av underhållsfond		- 738 590	
	Årets resultat			-1 644 243
	Vid årets slut	376 418	8 759 313	-1 051 151

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	26 804 653	20 789 503
Avgår nästa års amortering	- 611 000	- 561 000
Skuld vid årets slut	26 193 653	20 228 503

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,99%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/lösen	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB			3 257 137	-3 197 137	60 000	
NORDEA HYPOTEK AB			3 837 137	-3 777 137	60 000	
NORDEA HYPOTEK AB			4 026 058	-3 986 058	40 000	
STADSHYPOTEK AB	2,33%	2015-03-30		2 500 000		2 500 000
STADSHYPOTEK AB	2,44%	rörlig		3 653 444	26 752	3 626 692
STADSHYPOTEK AB	2,77%	2018-03-30		4 000 000		4 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,78%	2017-03-30		3 653 444	26 752	3 626 692
STADSHYPOTEK AB	2,96%	2018-03-30		3 653 444	26 497	3 626 947
STATENS BOSTADS AB	3,46%	2016-06-02	4 046 373		44 849	4 001 524
STATENS BOSTADS AB	4,36%	2014-01-09	3 811 399		100 000	3 711 399
STATENS BOSTADS AB	4,51%	2015-01-15	1 811 399		100 000	1 711 399
			20 789 503	6 500 000	484 850	26 804 653

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 611 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

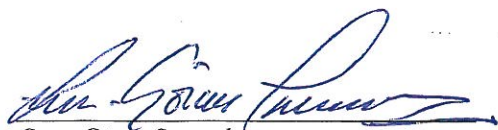
Avräkning LÅN	0	333 566
Övriga kortfristiga låneskulder	1 251	0
	1 251	333 566

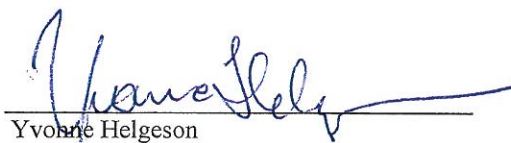
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 025	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	267 746	99 117
Upplupna elkostnader	49 030	47 850
Upplupna vattenavgifter	42 488	36 684
Upplupna värmekostnader	87 099	102 301
Upplupna kostnader för renhållning	31 858	31 771
Upplupna revisionsarvoden	26 720	25 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 640	33 098
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	485 258	664 094
	1 270 864	1 040 500

7

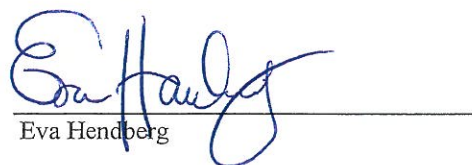
Borås 2013-08-29


Sven-Göran Samuelsson

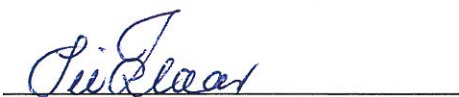

Yvonne Helgeson


Bertil Svensson


Olov Lennérthson


Eva Hemberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-09-13


Siv Klaar
Revisor


Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 15, org. nr 764500-3596

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 15 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 Boråshus nr 15s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 15 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

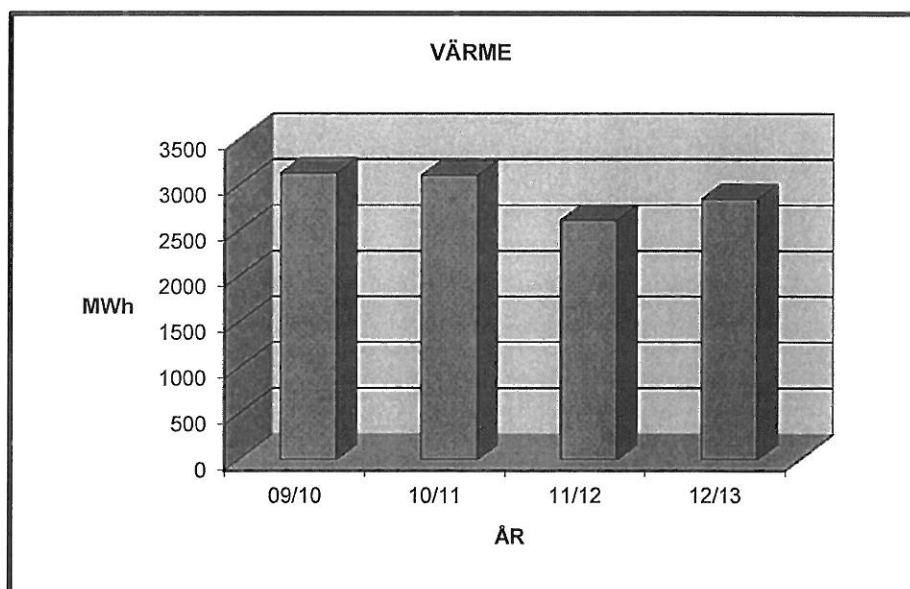
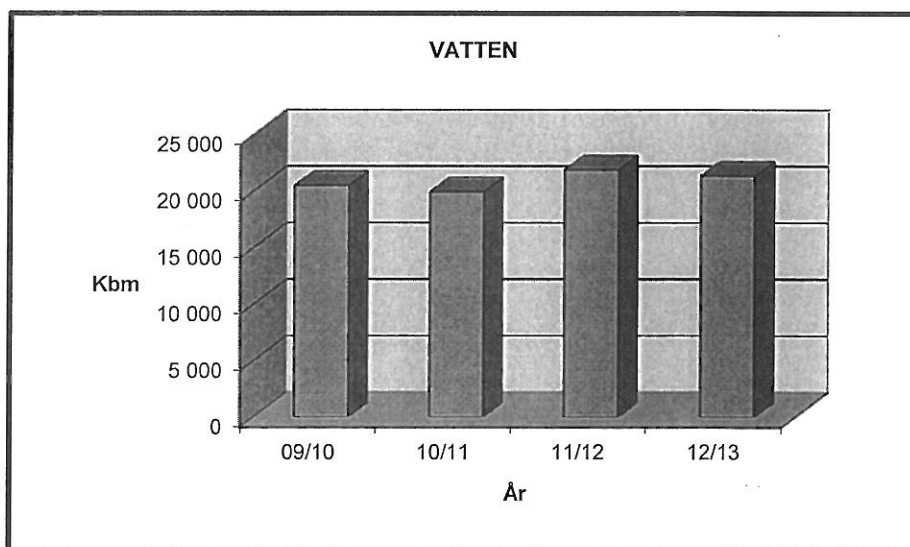
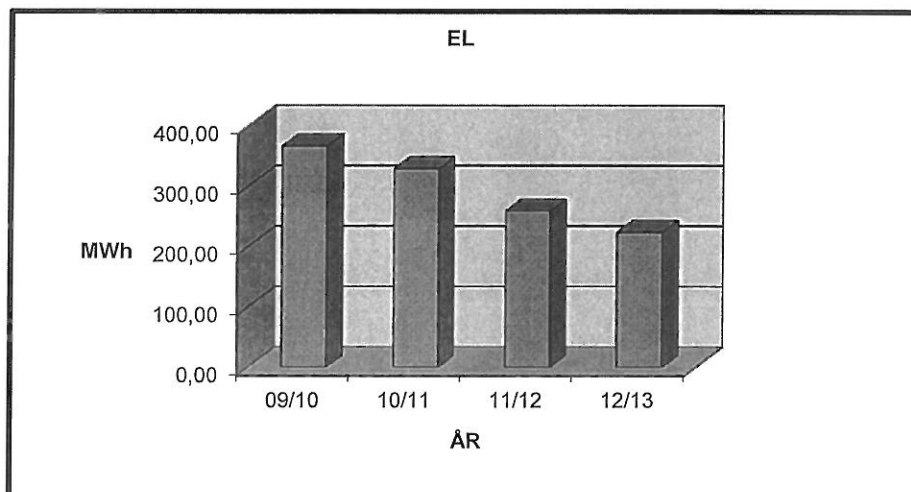
Borås 2013-09-13



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Siv Klaar

Förbrukningsstatistik



2013-09-25

**TURORDNINGSLISTA PÅ GARAGEPLATSER
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BORÅSHUS NR 15**

Anmälningsdatum	lgh	Namn
2007-02-09	196	F Sjöberg
2007-05-15	31	K Bergqvist
2007-05-20	139	C Zustovic
2007-05-31	104	S-G Samuelsson
2008-12-01	207/208	H Einarsson
2008-12-17	58	B-L Flodin
2009-03-27	174	A Höög
2009-05-18	118	C Asp
2009-05-27	216	P Andersson
2009-07-15	240	A-B Johansson
2009-09-03	65	A Weinemo
2009-09-15	176	M Karlsson
2010-03-16	235	M Joldic
2010-04-15	185	P Eklund
2010-06-10	178	B Gustafsson
2010-07-05	247	B Larsson
2010-10-04	170	S Johansson
2011-09-14	205	K Gustavsson
2011-11-28	84	A Sabel
2012-02-07	156	O Lennerthsson
2012-04-04	201	J Sundström
2012-05-08	187	I-L Backlund
2012-09-19	99	Y Helgesson
2013-04-11	101	D Nydén
2013-05-06	145	D Unosson
2013-06-03	94	G Wikstrand
2013-06-18	27	M-B Davidsson

Kölista p-plats 04015

Datum	Namn	Lgh-nr
120911	Marie Sjögren	44
120919	Yvonne Helgesson	99
121023	Malin Corriere	237
121101	Johannes Rydin	154
121025	Anna & Jörgen Teichter	242
121109	Toimi Tauru	121
121115	Martin Svensson	61
121122	Sara Gustavsson	50
130318	Ingalill Backlund	187
130320	Jonas Rosin	190
130411	Dennis Nydén	101
130424	Karoly Giczi	16
130506	David Unosson	145
130603	Gunilla Wikstrand	94
130811	Per-Arne Johansson	140
130826	Carlotta Lindahl	88

P-PLATSERNA HYRS UT VINTERTID (NOV-MARS, 150:-/mån)

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Riksbyggens Brf Boråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf Boråshus
nr 15 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

