Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF FLORISTEN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716408-9067

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 stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens 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

Vl

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB RBF FLORISTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Sara Jonsson	Ordförande	Stämman	2014
Magnus Barck	Vice ordförande	Stämman	2013
Paul Piamonte	Ledamot	Stämman	2014
Christian Dubberöd	Ledamot	Stämman	2013
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Helena Dayment		Stämman	2013
Stefan Lundman		Stämman	2014
Erik Lundin		Stämman	2013
Gitte Andersson		Stämman	
Ordinarie revisorer			
Magnus Karlsson	Revisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig revisor utsett auktoriserad revisor Lena Höglund.

Valberedning		
Rickard Frost	Valberedning	Stämman
Urban Elfsberg	Valberedning	Stämman
Natasha Golota	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:18 i Göteborgs Kommun och därpå uppförda 14 st parhus i två våningar och 4 st flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Aklejavägen 15-53, Månviolsvägen 2-16, Växthusvägen 20-50, Göteborg.

Lägenhetsfördelning:	
3 rok	4 rok
16	28

Dessutom tillkommer:
P-platser
22

Total tomtarea:	11 342 kvm
Total bostadsarea:	4 050 kvm
Årets taxeringsvärde	53 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 84 tkr och planerat underhåll för 50 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 16 april 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 760	2 861	2 596	2 550	2 139
Årets resultat	268	254	110	219	41
Resultat efter fondförändringar	60	54	- 90	8	- 25
Balansomslutning	100 257	99 744	99 472	99 322	99 203
Soliditet %	63%	63%	63%	63%	63%
Likviditet %	302%	331%	248%	211%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	651	651	620	599	510
Driftskostnad, kr / kvm	141	164	159	141	143
Ränta, kr / kvm	398	448	451	451	425
Underhållsfond, kr / kvm	219	167	118	68	16
Lån, kr / kvm	8 901	8 901	8 901	8 901	8 901

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 651 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Ordförande har ordet

Nuvarande styrelse valdes in på föreningens årsstämma den 16 april 2012. Styrelsen har under året jobbat mycket med att se över föreningens kostnader, både på kort sikt och på lång sikt. Under året har 3 nyhetsbrev skickats och en del dokument på hemsidan har uppdaterats.

I slutet av 2011 lade styrelsen om ett av föreningens tre lånedelar vars bindningstid löpte ut. Tack vare en ordentlig sänkning av lånedelens ränta har föreningens ekonomi stärkts för kommande år. Nästa gång en låneomläggning sker är i juni samt i november 2013. Även denna gång förutser vi en sänkning av föreningens räntor. Föreningens förvaltningsavtal med Riksbyggen har åter förlängts i två år.

Under året har vi i föreningen bytt stadsnätsleverantör av tv, telefoni och bredband från GotNet till Itux vilket har lett till ett ökat utbud av aktörer och valmöjligheter av kanaler mm.

Vi har under året inte haft en aktiv trädgårdsgrupp i föreningen men vi har trots detta ordnat två lyckade gårdsstädningar som avslutades med trevlig grillning. Vi har också fyllt på grus samt fixat i våra grusgångar - en tjänst som vi till slut beslutade oss för att köpa in då intresset inte blev tillräckligt stort för en gemensam insats. Utöver detta har två bänkar köpts in som står bakom soprum nr 2(mot den större lekplatsen).

Jag vill å styrelsens vägnar passa på att tacka både för de två lyckade gårdsstädningarna men också för de synpunkter, förslag och feedback som kommit in under året som gått. Jag vill också lyfta att idéer, förslag och engagemang alltid är välkommet!

Avslutningsvis vill jag önska er alla en bra fortsättning på detta år!

Sara Jonsson, Ordförande Rb Brf Floristen

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-53 831
Årets resultat före fondförändring	268 245
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 944
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 687
Summa överskott	6 156

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	6 156

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 107	2 662 087
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 800	- 1 180
Övriga avgifter		78 015	87 866
Övriga förvaltningsintäkter	3	21 733	112 419
		2 760 055	2 861 192
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 84 322	- 91 119
Planerat underhåll	5	- 49 687	0
Driftskostnader	6	- 570 564	- 662 432
Övriga kostnader	7	- 30 696	- 7 406
Personalkostnader	8	- 62 598	- 41 369
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 112 500	- 94 500
		- 910 367	- 896 826
Rörelseresultat		**1 849 688**	**1 964 366**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	28 710	18 138
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	83 060
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 612 353	-1 815 092
		-1 581 443	-1 711 694
Resultat efter finansiella poster		**268 245**	**252 672**
Inkomstskatt	12	0	1 280
Årets resultat		**268 245**	**253 952**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 257 944	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		49 687	0
Förändring av underhållsfond		- 208 257	- 200 000
Resultat efter fondförändring		**59 988**	**53 952**

Ur

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	98 317 500	98 430 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		**98 339 500**	**98 452 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		133	0
Kundfordringar	15	823	0
Övriga fordringar	16	162	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	56 575	73 472
		57 693	73 633
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		655 028	213 711
		660 028	218 711
Summa omsättningstillgångar		**1 917 721**	**1 292 344**
SUMMA TILLGÅNGAR		**100 257 221**	**99 744 344**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 680 000	62 680 000
Underhållsfond		885 524	677 267
		63 565 524	63 357 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 53 831	- 107 783
Årets resultat		268 245	253 952
Avsättning till underhållsfond		- 257 944	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		49 687	0
		6 157	- 53 831
Summa eget kapital		**63 571 681**	**63 303 436**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	36 050 000	36 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 319	57 011
Övriga kortfristiga skulder	21	308 594	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	283 627	333 897
		635 540	390 908
Summa skulder		**36 685 540**	**36 440 908**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**100 257 221**	**99 744 344**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 050 000	36 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2108

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 635 707	2 635 707
Hyror, p-platser	26 400	26 380
	2 662 107	2 662 087
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	- 1 180
	- 1 800	- 1 180
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Sophantering	19 200	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 5	0
Inkassointäkter	320	0
Övriga rörelseintäkter	2 218	42 000
Försäkringsersättningar	0	70 419
	21 733	112 419
Not 4 Reparationer		
Material markytor	194	0
Vattenskador	8 010	68 419
Tvättstugor	0	1 363
Vatten/Avlopp	3 603	4 288
Värme	36 726	8 733
Ventilation	5 108	0
Elinstallationer	18 556	539
Övriga installationer	769	6 468
Huskropp	909	0
Gårdar och grönanläggningar	10 448	864
Övrigt	0	445
	84 322	91 119
Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar	30 187	0
Gårdar och grönanläggningar	19 500	0
	49 687	0

	2012-12-31	2011-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	21 654	21 654
Arvode förvaltning	306 732	298 218
Kabel-TV	53 404	53 789
Juridiska kostnader	400	0
Styrelsearvode	8 378	8 075
Revisionsarvode, externt	13 977	14 136
Möteskostnader	3 161	2 587
Fastighetsskötsel	1 054	6 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 10 100
Bevakningskostnader	660	655
Snöröjning	24 223	85 162
Ersättningar till hyresgäster	0	800
Förbrukningsmateriel	6 763	9 204
Vatten	93 282	82 093
El	22 414	21 903
Sophantering	22 162	67 506
	570 564	662 432

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	474	740
Bolagsverket	900	900
Representation	389	0
Kontorsmateriel	1 911	1 763
Telefon och porto	324	1 164
Konstaterade förluster hyror/avgifter	100	201
Medlems- och föreningsavgifter	2 464	2 464
Konsultarvoden	24 000	0
Bankkostnader	135	175
	30 696	7 406

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 168	26 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	15 287	3 100
Föreningsvald revisor	2 490	2 400
Summa	47 945	31 700
Sociala kostnader	14 653	9 669
	62 598	41 369

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	112 500	94 500
	112 500	94 500

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	381	345
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 329	17 793
	28 710	18 138

	2012-12-31	2011-12-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 610 953	1 815 092
Övriga finansiella kostnader	1 400	0
	1 612 353	1 815 092

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	0	- 1 280
	0	- 1 280

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	98 700 000	98 700 000
Summa anskaffningsvärden	98 700 000	98 700 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 270 000	- 175 500
	- 270 000	- 175 500
Årets avskrivning byggnader	- 112 500	- 94 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 382 500	- 270 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 317 500	98 430 000
Varav		
Byggnader	89 617 500	89 730 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	53 600 000	53 600 000
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

44 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	22 000	22 000
	22 000	22 000

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	823	0
	823	0

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	162	161
	162	161

	2012-12-31	2011-12-31

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 264	13 756
Övriga förutbetalda kostnader	37 387	36 400
Upplupna ränteintäkter	5 924	4 858
Upplupna räntebidrag	0	18 458
	56 575	73 472

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	1 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,25	2013-01-10
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-01-10

Not 19 Eget kapital

	Bundet Upplåtelse-avgifter	Bundet Insatser	Bundet Underhålls-fond	Fritt Resultat
Vid årets början	0	62 680 000	677 267	- 53 831
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 208 257
Avsättning till underhållsfond			257 944	
Uttag ur underhållsfond			- 49 687	
Årets resultat				268 245
Vid årets slut	0	62 680 000	885 524	6 157

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	36 050 000	36 050 000
Skuld vid årets slut	36 050 000	36 050 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,47%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,79%	2013-12-01	12 625 000			12 625 000
STADSHYPOTEK AB	5,83%	2013-06-30	10 800 000			10 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,00%	2014-12-01	12 625 000			12 625 000
			36 050 000			**36 050 000**

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	308 594	0
	308 594	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 861	11 913
Upplupna räntekostnader	28 406	35 140
Upplupna elkostnader	3 031	2 841
Upplupna vattenavgifter	21 749	20 122
Upplupna kostnader för renhållning	1 750	6 000
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 898
Upplupna styrelsearvoden	27 690	36 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 185	6 135
Förutbetalda hyror och avgifter	176 955	201 748
	283 627	333 897

	2012-12-31	2011-12-31

Göteborg 2013-

Sara Jonsson

Magnus Barck

Paul Piamonte

Christian Dubberöd

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013- 03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Karlsson
Föreningsvald revisor

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Floristen, org. nr 716408-9067

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Floristen för år 2012.

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 de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Floristen för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 18 mars 2013

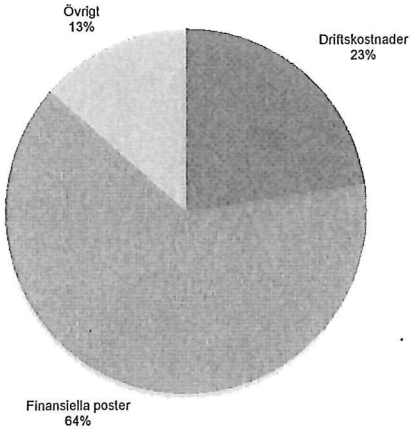
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

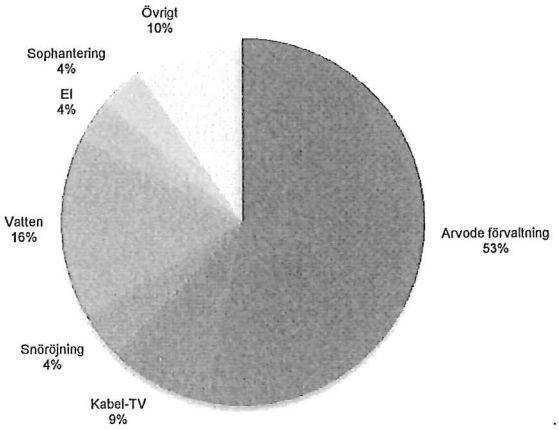
Magnus Karlsson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	84 322	91 119
Planerat underhåll	49 687	0
Driftskostnader	570 564	662 432
Övriga kostnader	30 696	7 406
Personalkostnader	62 598	41 369
Avskrivning av anläggningstillgångar	112 500	94 500
Finansiella poster	1 612 353	1 815 092
Inkomstskatt	0	- 1 280
Summa kostnader	**2 522 720**	**2 710 638**



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	21 654	21 654
Arvode förvaltning	306 732	298 218
Kabel-TV	53 404	53 789
Juridiska kostnader	400	0
Styrelsearvode	8 378	8 075
Revisionsarvode, externt	13 977	14 136
Möteskostnader	3 161	2 587
Fastighetsskötsel	1 054	6 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 10 100
Bevakningskostnader	660	655
Snöröjning	24 223	85 162
Ersättningar till hyresgäster	0	800
Förbrukningsmateriel	6 763	9 204
Vatten	93 282	82 093
El	22 414	21 903
Sophantering	22 162	67 506
Summa driftskostnader	**570 564**	**662 432**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	4050	4050
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	76	74
Kabel-TV	13	13
Styrelsearvode	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	0	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Snöröjning	6	21
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	23	20
El	6	5
Sophantering	5	17
Summa driftskostnader	**141**	**164**

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.

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.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det 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.

RBF FLORISTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB RBF FLORISTEN 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR.