Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF FLORISTEN
1/1 2013 - 31/12 2013
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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF FLORISTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Sara Jonsson	Ordförande	Stämman	2014
Magnus Barck	Vice ordförande	Stämman	2014
Christian Dubberöd	Ledamot	Stämman	2015
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Setareh Asalkhou		Stämman	2015
Stefan Lundman		Stämman	2014
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Jenny Kam	Revisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig revisor utsett auktoriserad revisor Mikael Gustavsson.

Valberedning		
Rickard Frost(sammank.)	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 totaltentreprenad 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	55 600 000 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 316 tkr och planerat underhåll för 142 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Bland dom större underhållsarbetena kan nämnas att vi under senare delen av hösten 2013 inledde målningar av våra laserade ytor.

Underhållsplan

Fortsättning - målning av våra laserade fasadytor.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 9 april 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 776	2 760	2 861	2 596	2 550
Årets resultat	242	268	254	110	219
Resultat efter fondförändringar	126	60	54	- 90	8
Balansomslutning	99 453	100 257	99 744	99 472	99 322
Soliditet %	64%	63%	63%	63%	63%
Likviditet %	230%	302%	331%	248%	211%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	651	651	651	620	599
Driftskostnad, kr / kvm	148	141	164	159	141
Ränta, kr / kvm	351	398	448	451	451
Underhållsfond, kr / kvm	247	219	167	118	68
Lån, kr / kvm	8 691	8 901	8 901	8 901	8 901

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2014) har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade samt att rabattera halva månadsavgiften i januari 2014.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ordförande har ordet

Nuvarande styrelse valdes in på föreningens årsstämma den 9:e april 2013. Fokus i styrelsens arbete har under året varit att se över föreningens kostnader, både på kort men också på lång sikt.

Vi har bland annat lagt om två av våra lån vilket har bidragit till en avsevärd räntesänkning. Dessutom har vi lyckats amortera av 800 000 kr samt att vi framgent fortsätter att amortera enligt plan. Nästa låneomläggning förväntas träda i kraft 2014-12-01.

Utöver detta har styrelsen förlängt men också förhandlat om föreningens förvaltningsavtal. Detta resulterade i att vi brutit ut trädgårdsskötseln ur avtalet då vi kunde upphandla denna tjänst till ett billigare och bättre alternativ på annan håll.

Under våren hölls en lyckad gårdsstädning som avslutades med korvgrillning. Vi köpte dessutom in tjänsten att klippa ner våra avenbokshäckar för ett mer enhetligt utseende. Ytterligare två bänkar har köpts in till gårdarna.

Under senare delen av hösten inleddes arbetet med att måla om våra fasader, ett arbete som kommer att fortsätta under våren och hösten 2014.

Under året har 3 stycken nyhetsbrev skickats ut där vi bland annat informerat om nya parkeringsregler, hur man går tillväga om man behöver felanmäla sin TV/internet/telefoni samt hur man minimerar risken att vattenutkastarna fryser sönder. Dessutom har ett flertal dokument laddats upp på hemsidan.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka för det gångna året och för de synpunkter, förslag och feedback som kommit in. Jag vill samtidigt ta tillfället i akt och lyfta att idéer, förslag och engagemang alltid är välkommet.

Avslutningsvis vill jag önska er alla en bra fortsättning på 2014.

Sara Jonsson, ordförande Rb Brf Floristen

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 157
Årets resultat före fondförändring	241 586
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 944
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 383
Summa överskott	132 182

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	132 182

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 661 200	2 662 107
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 433	- 1 800
Övriga avgifter		83 023	78 015
Övriga förvaltningsintäkter	3	32 398	21 733
		2 776 188	2 760 055
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 163 828	- 84 322
Planerat underhåll	5	- 142 383	- 49 687
Fastighetsavgift/skatt		- 26 620	–
Driftkostnader	6	- 601 120	- 570 564
Övriga kostnader	7	- 7 248	- 30 696
Personalkostnader	8	- 64 771	- 62 598
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 130 500	- 112 500
		-1 136 470	- 910 367
Rörelseresultat		**1 639 718**	**1 849 688**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 805	2 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	21 264	28 710
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 421 201	-1 612 353
		-1 398 132	-1 581 443
Resultat efter finansiella poster		**241 586**	**268 245**
Årets resultat		**241 586**	**268 245**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 257 944	- 257 944
Ianspråktagande av underhållsfond		142 383	49 687
Resultat efter fondförändring		**126 025**	**59 988**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	98 187 000	98 317 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		**98 209 000**	**98 339 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		735	133
Kundfordringar	14	8 315	823
Övriga fordringar	15	163	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	42 490	56 575
		51 703	57 693
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	700 000	1 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		487 340	655 028
		492 340	660 028
Summa omsättningstillgångar		**1 244 043**	**1 917 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**99 453 043**	**100 257 221**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 680 000	62 680 000
Underhållsfond		1 001 085	885 524
		63 681 085	63 565 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 157	- 53 831
Årets resultat		241 586	268 245
Avsättning till underhållsfond		- 257 944	- 257 944
Ianspråktagande av underhållsfond		142 383	49 687
		132 181	6 157
Summa eget kapital		**63 813 266**	**63 571 681**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	35 100 000	36 050 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	100 000	–
Leverantörsskulder		181 856	43 319
Skatteskulder		26 620	–
Övriga kortfristiga skulder	20	2 764	308 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	228 536	283 627
		539 776	635 540
Summa skulder		**35 639 776**	**36 685 540**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**99 453 043**	**100 257 221**
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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2108

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 635 707	2 635 707
Hyror, p-platser	25 493	26 400
	2 661 200	2 662 107
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 433	- 1 800
	- 433	- 1 800
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Sophantering	22 080	19 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10 158	2 213
Inkassointäkter	160	320
	32 398	21 733
Not 4 Reparationer		
Material markytor	7 370	194
Vattenskador	205 857	8 010
Vatten/Avlopp	19 048	3 603
Värme	73 285	36 726
Ventilation	–	5 108
Elinstallationer	8 785	18 556
Låssystem	–	769
Huskropp	–	909
Gårdar och grönanläggningar	–	10 448
Försäkringsersättningar	- 152 017	–
Självrisk	1 500	–
	163 828	84 322
Not 5 Planerat underhåll		
VA/Sanitet	11 758	–
Huskroppar	130 625	30 187
Gårdar och grönanläggningar	–	19 500
	142 383	49 687

	2013-12-31	2012-12-31

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	22 087	21 654
Förvaltningsarvode	288 599	306 732
Kabel-TV	53 059	53 404
Juridiska kostnader	200	400
Styrelsearvode	8 633	8 378
Arvode, yrkesrevisorer	13 875	13 977
Möteskostnader	2 350	3 161
Fastighetsskötsel	19 327	1 054
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 600	- 7 700
Bevakningskostnader	660	660
Snö- och halkbekämpning	47 969	24 223
Förbrukningsmateriel	9 238	6 763
Vatten	96 182	93 282
El	21 956	22 414
Sophantering och återvinning	22 585	22 162
	601 120	570 564

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	848	474
Bolagsverket	900	900
Representation	424	389
Kontorsmateriel	2 106	1 911
Telefon och porto	324	324
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	100
Medlems- och föreningsavgifter	2 464	2 464
Konsultarvoden	–	24 000
Bankkostnader	180	135
	7 248	30 696

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 413	44 793
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 273	662
Föreningsvald revisor	2 590	2 490
Summa	49 276	47 945
Sociala kostnader	15 495	14 653
	64 771	62 598

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	130 500	112 500
	130 500	112 500

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	422	381
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	20 842	28 329
	21 264	28 710

	2013-12-31	2012-12-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 421 051	1 610 953
Övriga finansiella kostnader	150	1 400
	1 421 201	1 612 353

Not 12 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	- 382 500	- 270 000
	- 382 500	- 270 000
Årets avskrivning byggnader	- 130 500	- 112 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 513 000	- 382 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 187 000	98 317 500
Varav		
Byggnader	89 487 000	89 617 500
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	55 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	55 600 000	53 600 000
varav byggnader	*46 000 000*	*44 000 000*

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	22 000	22 000
	22 000	22 000

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	8 315	823
	8 315	823

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	163	162
	163	162

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 100	5 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 267	13 264
Övriga förutbetalda kostnader	28 123	37 387
	42 490	56 575

	2013-12-31	2012-12-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	1 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	1,95	2014-03-03

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		62 680 000	885 524	- 262 088	268 245
Disposition enl årsstämmobeslut				268 245	- 268 245
Avsättning till underhållsfond			257 944	- 257 944	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 142 383	142 383	
Årets resultat					241 586
Vid årets slut		62 680 000	1 001 085	- 109 404	241 586

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	35 200 000	36 050 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	–
Skuld vid årets slut	35 100 000	36 050 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,99%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,95%	2017-12-01	12 625 000			12 625 000
STADSHYPOTEK AB	3,41%	2018-06-30	10 800 000		850 000	9 950 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,00%	2014-12-01	12 625 000			12 625 000
			36 050 000		**850 000**	**35 200 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	2 764	–
Avräkning LÅN	–	308 594
	2 764	308 594

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 592	8 861
Upplupna räntekostnader	28 375	28 406
Upplupna elkostnader	2 575	3 031
Upplupna vattenavgifter	24 284	21 749
Upplupna kostnader för renhållning	1 750	1 750
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	29 976	27 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	1 185
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 484	176 955
	228 536	283 627

Göteborg 2014-02-10

Sara Jonsson

Magnus Barck

Christian Dubberöd

Björn Björklund

Stefan Lundman
i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-02-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jenny Kam
Föreningsvald revisor

Mikael Gustavsson
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 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen 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 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 Floristen för år 2013.

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 27 februari 2014

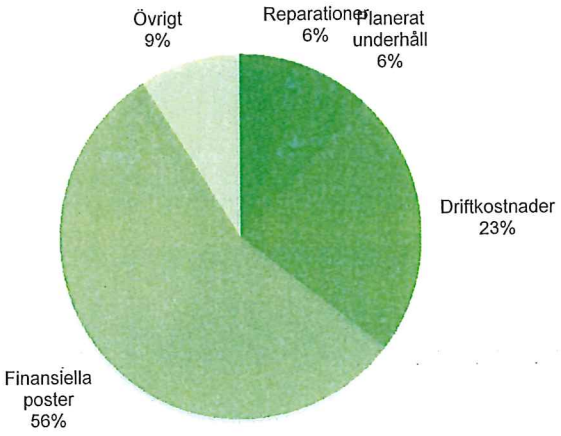
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

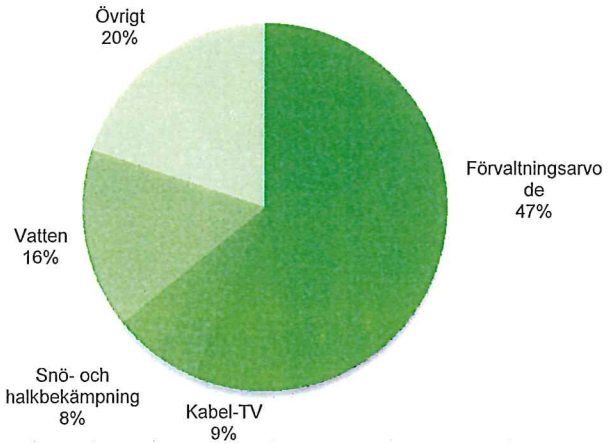
Jenny Kam
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	163 828	84 322
Planerat underhåll	142 383	49 687
Fastighetsavgift/skatt	26 620	0
Driftkostnader	601 120	570 564
Övriga kostnader	7 248	30 696
Personalkostnader	64 771	62 598
Avskrivning av anläggningstillgångar	130 500	112 500
Finansiella poster	1 421 201	1 612 353
Summa kostnader	**2 557 671**	**2 522 720**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	22 087	21 654
Förvaltningsarvode	288 599	306 732
Kabel-TV	53 059	53 404
Juridiska kostnader	200	400
Styrelsearvode	8 633	8 378
Arvode, yrkesrevisorer	13 875	13 977
Möteskostnader	2 350	3 161
Fastighetsskötsel	19 327	1 054
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 600	- 7 700
Bevakningskostnader	660	660
Snö- och halkbekämpning	47 969	24 223
Förbrukningsmateriel	9 238	6 763
Vatten	96 182	93 282
El	21 956	22 414
Sophantering och återvinning	22 585	22 162
Summa driftkostnader	**601 120**	**570 564**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	22 087	21 654
Förvaltningsarvode	288 599	306 732
Kabel-TV	53 059	53 404
Juridiska kostnader	200	400
Styrelsearvode	8 633	8 378
Arvode, yrkesrevisorer	13 875	13 977
Möteskostnader	2 350	3 161
Fastighetsskötsel	19 327	1 054
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-5 600	-7 700
Bevakningskostnader	660	660
Snö- och halkbekämpning	47 969	24 223
Förbrukningsmateriel	9 238	6 763
Vatten	96 182	93 282
El	21 956	22 414
Uppvärmning	0	0
Sophantering och återvinning	22 585	22 162
Summa driftkostnader	**601 120**	**570 564**

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RB BRF FLORISTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF 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