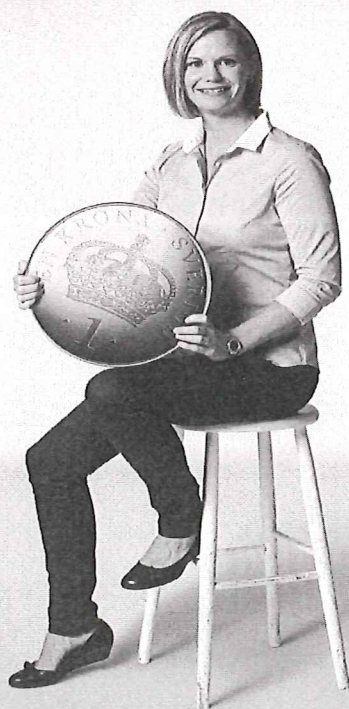

Årsredovisning

RB BRF KVIBERGS PARK
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7304

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
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 revisorer
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
20. Avslutning

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KVIBERGS
PARK får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen äger fastigheten Kviberg 22:12 i Göteborg kommun. Byggnaderna är uppförda 1960. Det finns 256 lägenheter. Fastighetens adress är Befälsgratan 4-14.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019 med en årlig avgäld på 300 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
114	86	56

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
115	109

Total tomtarea:	21 740 m ²
Total bostadsarea:	17 168 m ²
Total lokalarea:	310 m ²

Årets taxeringsvärde	158 089 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	158 089 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, allriskförsäkring, skådeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring.

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

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

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

Efter den senaste stämman 2014-11-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Erik Westerberg	Ordförande	Stämman	2015
Gun Widlund	Vice ordförande	Stämman	2016
Biljana Svilar	Sekreterare	Stämman	2015
Conny Lundgren	Ledamot	Stämman	2016
Lidia Zajde	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Dennis Olsson	Stämman	2016
Håkan Söderlund	Stämman	2015
Pernilla Edwinsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------------	----------------------	---------

Valberedning

Johannes Carlsson		Stämman
Jutta Lundgren	Sammanställande	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 367 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 309 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugeutrustning	129

Planerat underhåll	Belopp tkr
Fasadtvätt	ca. 180
Relining	ca. 500
Byte av element och värmerör	

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 807	7 855	7 875	7 930	7 972
Resultat efter finansiella poster	975	934	706	580	523
Årets resultat	975	934	780	815	523
Resultat före avskrivningar	2 878	3 091	2 682	2 661	2 400
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	2 280	2 493	2 084	2 063	1 802
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34	34	34	34	34
Balansomslutning	24 891	23 730	23 410	24 888	27 603
Kassaflöde, indirekt metod	2 488	2 007	- 587	- 333	-
Soliditet	60%	59%	56%	50%	48%
Likviditet	418%	367%	226%	137%	291%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	366	366	357	356	355
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	76	76	75
Driftkostnader, kr/m ²	249	256	249	281	270
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	242	234	246	250	264
Ränta, kr/m ²	7	11	14	25	20
Underhållsfond, kr/m ²	569	542	530	500	496
Lån, kr/m ²	411	415	419	538	770

Ordföranden har ordet

Vår styrelse har snart arbetat ett verksamhetsår tillsammans. Man kan bara gratulera valberedningen som har fått ihop en lyckad mix: lång arbetslivserfarenhet och kompetens inom olika områden.

Mötena har avlöp lugnt och harmoniskt.

Målsättningen är att vår fina förening skall ha fortsatt hög status.

Ett återkommande problem är att många nya medlemmar inte har någon erfarenhet av föreningsliv. Man har inte tagit till sig att man är skyldig att följa de regler och anvisningar vi har, för att allt skall fungera på ett bra sätt.

De sista gamla tvättmaskinerna är nu utbytta. En ny typ av torktumlare har installerats. Den blåser inte ut någon varmluft och är mycket energisnål. Till-luftkanalerna för svalor och tvättstuga har rengjorts.

För att hindra vattenstänk på bilarna har glas monterats på fontän vid huvudentrén. Skärmtak har satts upp vid överdelen på gångbron, då regnet slog ändå in till väggen.

På fritidsområdet pågår arbetet för fullt. Lekstuga och diverse lekanordningar prioriteras i år.

Allt reparerar omgående och förebyggande, underhåll görs hela tiden.

Det riktigt stora arbete som skall göras är utbyte av element och värmerör. Till detta fonderar vi pengar varje år.

Kommande arbeten:

Fasadtvätt av husets norra gavel samt en del in på långsidorna, kostnad ca 180 tkr.

Relining av återstående avloppsrör, samt kulvertar, kostnad svår att överblicka, ca 500 tkr

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 073 447
Årets resultat före fondförändring	975 322
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 894
Summa överskott	<u>3 579 663</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 579 663

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 807 211	7 854 785
Övriga rörelseintäkter	2	1 864 763	1 782 134
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 671 973	9 636 919
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 354 359	-4 470 944
Övriga externa kostnader	4	- 485 563	- 425 462
Personalkostnader	5	-1 955 325	-1 644 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 902 999	-2 157 541
Summa rörelsekostnader		-8 698 246	-8 698 760
Rörelseresultat		973 728	938 159
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	44 436	44 436
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	78 819	136 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 121 660	- 184 666
Summa finansiella poster		1 595	- 4 227
Resultat efter finansiella poster		975 322	933 933
Skatter			
Årets resultat		975 322	933 933

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 328 234	12 984 781
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 380 704	894 788
Summa materiella anläggningstillgångar		12 708 938	13 879 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	483 000	483 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	150 200	150 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		633 200	633 200
Summa anläggningstillgångar		13 342 138	14 512 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 308	11 613
Övriga fordringar	13	334 553	488 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	188 525	180 835
Summa kortfristiga fordringar		524 386	681 069
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	9 900 000	7 400 000
Summa kortfristiga placeringar		9 900 000	7 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 124 299	1 136 360
Summa kassa och bank		1 124 299	1 136 360
Summa omsättningstillgångar		11 548 685	9 217 429
SUMMA TILLGÅNGAR		24 890 824	23 730 198

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 485 290	1 485 290
Fond för yttre underhåll		9 944 840	9 475 734
Summa bundet eget kapital		11 430 130	10 961 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 604 341	2 139 514
Årets resultat		975 322	933 933
Summa fritt eget kapital		3 579 663	3 073 447
Summa eget kapital		15 009 793	14 034 470
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	7 117 500	7 187 500
Summa långfristiga skulder		7 117 500	7 187 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	70 000	70 000
Leverantörsskulder		260 331	172 742
Skatteskulder	19	6 917	6 445
Övriga skulder	20	1 220 061	1 094 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 206 222	1 164 969
Summa kortfristiga skulder		2 763 531	2 508 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 890 824	23 730 198
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		44 303 000	44 303 000
Summa ställda säkerheter		44 303 000	44 303 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		14 488	13 679

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 209 600 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2020
Standardförbättringar	Linjär	37	2024
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 284 423	6 288 873
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 61 446	- 61 446
Stammar	396 114	396 366
Balkonginglasning	415 183	415 553
Hyrer, bostäder	100 798	100 798
Hyrer, lokaler	84 707	126 954
Hyrer, garage	457 300	457 277
Hyrer, p-platser	144 035	148 647
Hyrer, övriga	240	320
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 340	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 804	- 18 556
	<u>7 807 211</u>	<u>7 854 785</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 757 499	1 758 750
Övriga ersättningar	635	19 971
Övriga erhållna bidrag	1 600	-
Inkassointäkter	-	180
P-avgifter	105 029	3 233
	<u>1 864 763</u>	<u>1 782 134</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	308 762	191 424
Underhåll	128 894	386 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	359 098	352 442
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	300 000	300 000
Försäkringspremier	102 366	97 516
Kabel- och digital-TV	150 592	150 537
Fastighetsskötsel	-	39 000
Trädgårdsskötsel	2 581	2 696
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 009	-
Sotning	63 670	-
Obligatoriska besiktningar	37 011	38 048
Bevakningskostnader	12 983	24 180
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 260	1 260
Snö- och halkbekämpning	4 658	-
Förbrukningsmateriel	196 886	138 192
Fordons- och maskinkostnader	12 065	11 773
Frakter och transporter	788	-
Vatten	369 626	398 906
El	610 122	625 631

	2015-06-30	2014-06-30
Uppvärmning	1 427 285	1 440 393
Sophantering och återvinning	268 703	275 661
	<u>4 354 359</u>	<u>4 470 944</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	40 989	31 141
Arvode för ekonomisk förvaltning	273 566	263 814
IT-kostnader	12 711	7 592
Juridiska kostnader	–	1 625
Styrelsearvode	16 580	16 283
Arvode, yrkesrevisorer	20 221	20 081
Kontorsmateriel	22 544	32 546
Telefon och porto	19 028	17 139
Konstaterade förluster hyror/avgifter	85	–
Tidskrifter och facklitteratur	–	265
Medlems- och föreningsavgifter	15 360	8 797
Serviceavgifter	7 645	6 563
Konsultarvoden	13 913	2 625
Bankkostnader	200	190
Advokat och rättegångskostnader	20 000	–
Övriga externa kostnader	<u>22 721</u>	<u>16 801</u>
	485 563	425 462

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	435 749	379 524
Personalomkostnader fastighetsskötare	4 800	1 400
Övriga kostnader lön städpersonal	332 282	307 671
Uttagsskatt	260 338	236 964
Fast styrelsearvode	109 500	87 812
Arvode till valberedningen	3 500	3 500
Övriga ersättningar	604	240
Uppdragsarvoden	134 513	–
Arvode vicevärd	311 804	302 712
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 460	2 601
Föreningsvald revisor	–	5 820
Summa	<u>1 596 550</u>	<u>1 328 244</u>
Sociala kostnader	<u>358 775</u>	<u>316 569</u>
	1 955 325	1 644 813

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	94 647	371 293
Byggnadsinventarier	1 473 790	1 549 499
Markanläggningar	88 110	88 111
Maskiner	40 972	25 700
Inventarier och verktyg	10 108	10 108
Installationer	<u>195 372</u>	<u>112 831</u>
	1 902 999	2 157 541

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	44 436	44 436
	<u>44 436</u>	<u>44 436</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	164	479
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	76 625	131 734
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 030	3 790
	<u>78 819</u>	<u>136 003</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 592 000	9 592 000
Standardförbättringar	44 938 879	44 938 879
Markanläggning	4 127 375	4 127 375
	<u>58 658 254</u>	<u>58 658 254</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>58 658 254</u>	<u>58 658 254</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 118 765	-8 747 472
Standardförbättringar	-33 010 033	-31 460 534
Markanläggningar	-3 544 675	-3 456 564
	<u>-45 673 473</u>	<u>-43 664 570</u>

Årets avskrivning byggnader	- 94 647	- 371 293
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 473 790	-1 549 499
Årets avskrivning markanläggningar	- 88 110	- 88 111
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-47 330 020</u>	<u>-45 673 473</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>11 328 234</u>	<u>12 984 781</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	378 588	473 235
Standardförbättringar	10 455 056	11 928 846
Markanläggningar	494 590	582 700

	2015-06-30	2014-06-30
Taxeringsvärden		
bostäder	154 000 000	154 000 000
lokaler	4 089 000	4 089 000
Totalt taxeringsvärde	158 089 000	158 089 000
varav byggnader	114 385 000	114 385 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	914 852	914 852
Inventarier och verktyg	437 601	437 601
Installationer	1 325 300	1 176 251
	2 677 753	2 528 704
Årets anskaffningar		
Lekstuga	93 029	—
Minigolfbana	306 575	—
Installationer	332 764	149 049
	732 368	149 049
Summa anskaffningsvärden	3 410 121	2 677 753
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 716 759	- 678 707
Inventarier och verktyg	- 427 516	- 417 408
Installationer	- 638 690	- 538 212
	-1 782 965	-1 634 327
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 40 972	- 25 700
Inventarier och verktyg	- 10 108	- 10 108
Installationer	- 195 372	- 112 831
	- 246 452	- 148 639
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 029 416	-1 782 965
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 380 704	894 788
Varav		
Maskiner	169 473	210 445
Inventarier och verktyg	—	10 085
Installationer	1 211 279	525 208

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

966 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	483 000	483 000
	<u>483 000</u>	<u>483 000</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	150 000	150 000
En andel i Fonus	200	200
	<u>150 200</u>	<u>150 200</u>

Föreningen äger två lägenheter som hyrs ut , vilka redovisas som anläggningstillgångar.

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	210 658	217 314
Skattekonto	123 895	271 307
	<u>334 553</u>	<u>488 621</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 196	19 204
Förutbetalda försäkringspremier	51 978	49 502
Förutbetalda kabel-tv-avgift	37 129	37 129
Förutbetalda tomträttsavgäld	75 000	75 000
Parkeringsavgifter	16 222	—
	<u>188 525</u>	<u>180 835</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					9 900 000	7 400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	3 850 000	0,50	2015-07-05		
	90 dagar	3 000 000	0,50	2015-08-05		
	90 dagar	3 100 000	0,50	2015-09-05		
					<u>9 900 000</u>	<u>7 400 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	229 016	229 016
Förvaltningskonto i Swedbank	894 283	906 344
	<u>1 124 299</u>	<u>1 136 360</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	733 970	751 320	9 475 734	2 139 514	933 933
Disposition enl. årsstämmobeslut				933 933	- 933 933
Reservering underhållsfond			598 000	- 598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 128 894	128 894	
Årets resultat					975 322
Vid årets slut	733 970	751 320	9 944 840	2 604 341	975 322

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 187 500	7 257 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 70 000	- 70 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 117 500	7 187 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,72%		3 307 500		70 000	3 237 500
STADSHYPOTEK AB	1,45%		2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,40%	2012-06-05	1 950 000			1 950 000
			7 257 500		70 000	7 187 500

Not 19 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 917	6 445
	6 917	6 445

Not 20 Övriga skulder

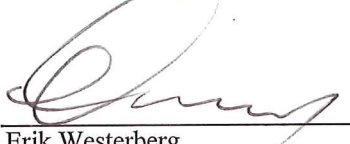
Medlemmarnas reparationsfonder	848 253	807 813
Skuld för moms	287 457	237 826
Skuld sociala avgifter och skatter	84 351	48 283
Avräkning hyror och avgifter	—	150
	1 220 061	1 094 072

2015-06-30

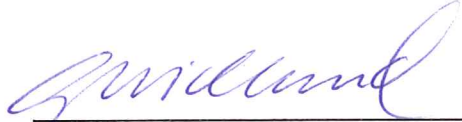
2014-06-30

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

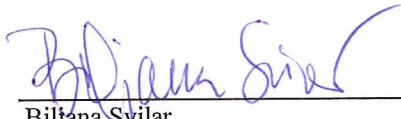
Upplupna löner	165 825	160 074
Upplupna sociala avgifter	48 297	48 297
Upplupna räntekostnader	2 803	5 970
Upplupna elkostnader	36 664	26 551
Upplupna vattenavgifter	31 000	33 300
Upplupna värmekostnader	48 300	45 976
Upplupna kostnader för renhållning	12 961	29 572
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	—	5 820
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 850	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 065	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	773 457	789 409
	<u>1 206 222</u>	<u>1 164 969</u>

Göteborg den 6 oktober 2015


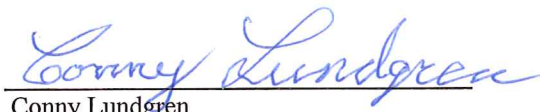
Erik Westerberg



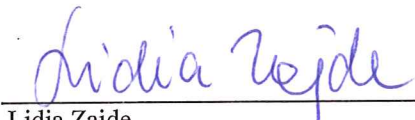
Gun Widlund



Biljana Svilar

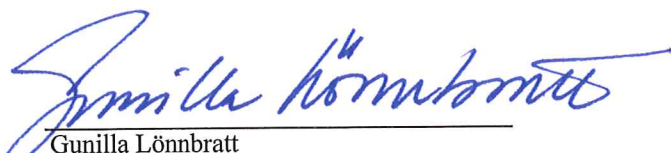


Conny Lundgren



Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 oktober 2015
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs Park, org.nr 757201-7304

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

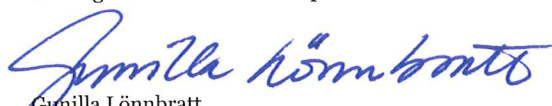
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 2015-10-20

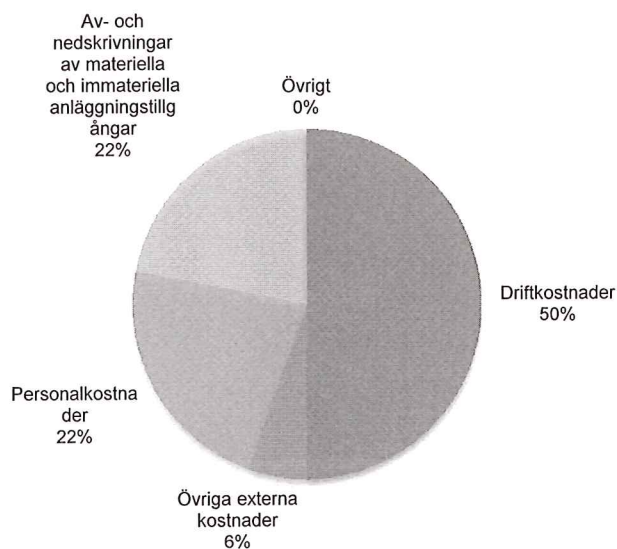
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

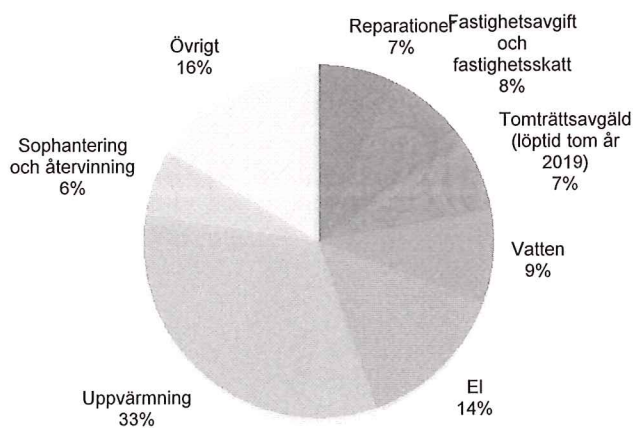
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	4 354 359	4 470 944
Övriga externa kostnader	485 563	425 462
Personalkostnader	1 955 325	1 644 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 902 999	2 157 541
Finansiella poster	0	4 227
Summa kostnader	8 698 246	8 702 986



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	308 762	191 424
Underhåll	128 894	386 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	359 098	352 442
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	300 000	300 000
Försäkringspremier	102 366	97 516
Kabel- och digital-TV	150 592	150 537
Fastighetsskötsel	0	39 000
Trädgårdsskötsel	2 581	2 696
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 009	0
Sotning	63 670	0
Obligatoriska besiktningar	37 011	38 048
Bevakningskostnader	12 983	24 180
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 260	1 260
Snö- och halkbekämpning	4 658	0
Förbrukningsmateriel	196 886	138 192
Fordons- och maskinkostnader	12 065	11 773
Frakter och transporter	788	0
Vatten	369 626	398 906
El	610 122	625 631
Uppvärmning	1 427 285	1 440 393
Sophantering och återvinning	268 703	275 661
Summa driftkostnader	4 354 359	4 470 944



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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning