Riksbyggens Brf Hildedal, Göteborg
Org nr 716443-9940
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av 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 åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hildedal, Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t o m*
Anna Sjöstrand	Ordförande	Föreningen	Årsstämman 2009
Julia Ramirez	Vice ordförande	Föreningen	Årsstämman 2008
Gun Roos	Sekreterare	Föreningen	Årsstämman 2009
Per-Arne Kilander	Ledamot	Föreningen	Årsstämman 2008
Charlotta Brolin	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Per Johansson	Suppleant	Föreningen	Årsstämman 2009
Ylva Hegardt	Suppleant	Föreningen	Årsstämman 2008
Gitte Andersson	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisor			
Anna Klarqvist	Revisor	Föreningen	
Revisorssuppleant			
Jadranka Dautcehajic	Revisorsuppleant	Föreningen	

Den externa granskningen har utförts av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Valberedning		
Johan Vilhelmsson (sammank)	Valberedning	Föreningen
Daniel Forsell	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Tuve 15:19 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 6 st bostadshus om två våningar och 5 st bostadshus om tre våningar med 34 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st samlingslokal. Fastigheterna är uppförda 2004-2005 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 67.190.000 kr. Fastighetens adress är Kamomillvägen 2-36 och Lupinvägen 4-38 i Göteborg.

Inflyttning skedde under maj och juni 2005.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

7 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
30 st	P-platser utan tak

Total tomtarea:	7 461,5 kvm
Total bostadsarea:	3 048,5 kvm

Årets taxeringsvärde	39 200 000 kr

Varav byggnadsvärde 33 000 000 kr och markvärde 6 200 000 kr.

Föregående års taxeringsvärde	29 711 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Genomförda arbeten under året

Samtliga putsade fasader åt sydväst har bytts ut under garantitiden mot en helt ny fasad med luftspalt och de tidigare problem som vi haft ska nu vara lösta. Garantitiden för dessa fasader är förlängt till december 2009.
Alla yttertrappor till andra våningen har fått halkskydd, Vid ytterdörrarna till etagelägenheterna har dörrstoppar monterats. Ett bleck har fästs vid glipan mellan skärmtaken och ytterväggarna vid samtliga ytterdörrar för att undvika att det regnar in. Hängrännor har satts upp på balkongerna på etagelägenheterna ovanför tvåornas altaner.

Planerat underhåll under de närmaste fem åren

Under den närmaste femårsperioden kommer vi att behöva börja med föreningens planerade underhåll. Under 2008 och 2011 kommer vi att behöva besiktiga föreningens ventilations-system. Kostnaden beräknas till ca 16 000 kr per tillfälle. Under 2010 räknar vi med att fasaderna på förråden behöver målas. Kostnaden för det beräknas till ca 21 000 kr. Alla kostnader är i 2005 års prisläge. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker enligt underhållsplan 30 år med 69,11 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 April 2007. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 877	1 878	1 038
Resultat efter finansiella poster	209	229	150
Årets resultat	209	229	150
Balansomslutning	68 212	68 222	67 535
Soliditet %	55%	55%	55%
Likviditet %	172%	133%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	599	580	319
Underhållsfond, kr / kvm	132	66	33
Lån, kr / kvm	9 801	9 819	9 835

Årsavgifter
Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 8%, höjningen beror till största delen på att räntesubventionerna utfasas from år 2007 fram till år 2012 då räntesubventionen är helt borttagen. Årsavgifterna uppgår härefter i genomsnitt till 631 kr/kvm/år.

Överlåtelser
Under 2007 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet
Vi har satt upp skyltar som talar om att våra parkeringar är privata. Vi har också beslutat om regler som innebär att alla hushåll som inte har egen parkering alltid har rätt att hyra en parkeringsplats.
Föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring som gäller alla boende. Vi har också beställt en energideklaration, något som vi är skyldiga att göra enligt lag.
Föreningslokalen har blivit mysigare och mer praktisk. Vi har numera en gemensam skottkärra och möjlighet till återvinning av trädgårdsavfall. Det är också möjligt för dem som har förråd en trappa upp att vinterförvara cyklar i ett gemensamt förråd.

Alla boende har kontinuerligt fått information om styrelsens arbete samt en broschyr som beskriver det egna underhållsansvaret.
Förutom föreningsstämma har föreningen haft en dag när vi städat vår utemiljö, trädgårds-dagar när vi arbetat i trädgårdar och på odlingslotter samt ett föreningsmöte där styrelsen informerat och de boende fått möjlighet att ställa frågor.
Anna Sjöstrand

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	179 242
Årets resultat före fondförändring	209 232
Fondavsättning enligt stadgarna	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 800
Summa över/underskott	186 274

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	186 274

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 825 304	1 767 811
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 820	- 1 067
Vattenavgifter		47 388	60 997
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 054	50 489
		1 876 927	1 878 230
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 550	- 6 629
Planerat underhåll	5	- 8 800	0
Driftskostnader	6	- 422 501	- 497 119
Övriga kostnader	7	- 19 144	- 4 893
Personalkostnader	8	- 51 042	- 34 640
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 36 354	- 24 236
		- 538 391	- 567 517
Rörelseresultat		**1 338 536**	**1 310 713**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 800	14 400
Ränteintäkter	10	17 578	4 863
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		189 934	352 643
Räntekostnader	11	-1 341 616	-1 453 474
		-1 129 304	-1 081 568
Resultat efter finansiella poster		**209 232**	**229 145**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**209 232**	**229 145**

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	*- 211 000*	*- 100 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*8 800*	*0*
Förändring av underhållsfond	*- 202 200*	*- 100 000*
Resultat efter fondförändring	*7 032*	*129 145*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2007-12-31*	*2006-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	67 117 292	67 153 646
		67 117 292	67 153 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	48 000	48 000
		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		**67 165 292**	**67 201 646**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		- 2 600	0
Fordringar på leverantörer		0	20 572
Skattefordringar		3 243	13 733
Övriga fordringar	14	12 500	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 969	54 078
		33 112	103 383
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	300 000	100 000
		300 000	100 000
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		713 954	665 150
		713 954	665 150
Summa omsättningstillgångar		**1 047 066**	**868 533**
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 212 358**	**68 070 179**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2007-12-31*	*2006-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 190 000	37 190 000
Underhållsfond		402 200	200 000
		37 592 200	37 390 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		179 242	50 097
Årets resultat		209 232	229 145
Avsättning till underhållsfond		- 211 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		8 800	0
		186 274	179 242
Summa eget kapital		***37 778 474***	***37 569 242***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	19	29 824 103	29 883 118
		29 824 103	29 883 118
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		55 384	50 136
Leverantörsskulder		9 517	0
Övriga skulder, kortfristiga	20	349 024	353 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	195 856	213 746
		609 781	617 819
Summa skulder		***30 433 884***	***30 500 937***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 212 358**	**68 070 179**
Ställda säkerheter		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	**209 232**	**229 145**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	36 354	24 236
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	245 586	**253 381**
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**245 586**	**253 381**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	70 271	52 213
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 13 286	356 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**302 571**	**661 689**
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 53 767	- 49 650
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**- 53 767**	**- 49 650**
Årets kassaflöde	**248 804**	**612 039**
Likvida medel vid årets början	765 150	153 111
Likvida medel vid årets slut	**1 013 954**	**765 150**

(se Not 16 och Not 17)

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

För inkomståret 2007 har skattereglerna för äkta bostadsrättsföreningar ändrats, vilket innebär att schablonskatten tagits bort, skatt på föreningens sidoverksamheter kvarstår, t ex skatt på finansiella intäkter.
Kvarstående underskott kan utnyttjas mot kommande års överskott. Föreningens underskott enligt senaste inkomstdeklaration är 191 569 kr.

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. Avskrivning på byggnaderna sker progressivt.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 789 001	1 729 602
Hyror, garage	0	2 209
Hyror, p-platser	36 303	36 000
	1 825 304	1 767 811
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 820	- 1 067
	- 820	- 1 067
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	1 800	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	398	439
Kreditering Rb Bygg	0	47 500
Uthyrning föreningslokalen	2 856	2 550
	5 054	50 489
Not 4 Reparationer		
Övriga installationer	94	356
Huskropp	456	6 273
	550	6 629
Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar	8 800	0
	8 800	0
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	16 869	18 530
Arvode förvaltning	224 508	281 276
Kabel-TV	28 587	27 550
Styrelsearvode	5 234	0
Revisionsarvode, externt	10 000	14 760
Trädgårdsskötsel	1 944	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 875	0
Städ	1 238	0
Bevakningskostnader	459	446
Förbrukningsmateriel	3 995	1 066
Fordons- och maskinkostnader	10 519	0
Vatten	47 214	75 768
El	22 914	18 730
Sophantering	57 895	58 993
	422 501	497 119

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	4 811	0
Bolagsverket	800	800
Kreditupplysningar	1 250	0
Kontorsmateriel	1 802	0
Porto	255	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	17	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 802	0
Konsultarvoden	8 407	0
Övriga externa kostnader	0	4 093
	19 144	4 893

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	35 000	26 791
Övriga ersättningar	1 210	0
Föreningsvald revisor	2 180	0
Summa	38 390	26 791
Sociala kostnader	12 652	7 849
	51 042	34 640

Styrelsen har haft 10 möten under året.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	36 354	24 236
	36 354	24 236

Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 460	1 216
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 089	2 316
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Övriga ränteintäkter	2 020	1 331
	17 578	4 863

Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 341 616	1 453 320
Övriga räntekostnader	0	4
Övriga finansiella kostnader	0	150
	1 341 616	1 453 474

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	60 590 000	60 590 000
Mark	6 600 000	6 600 000
	67 190 000	67 190 000
Summa anskaffningsvärden	***67 190 000***	***67 190 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 36 354	- 12 118
	- 36 354	- 12 118
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 36 354	- 24 236
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 72 708***	***- 36 354***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**67 117 292**	**67 153 646**
Varav		
Byggnader	60 517 292	60 553 646
Mark	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	39 200 000	29 711 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	39 200 000	29 711 000
varav byggnader	*33 000 000*	*23 558 000*
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggens Intresseföreningen, 96 st á 500kr	48 000	48 000
	48 000	48 000
Not 14 Övriga fordringar		
Fordran medlemmar vatten	12 500	15 000
	12 500	15 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 140	7 150
Övriga förutbetalda kostnader	0	28 473
Upplupna räntebidrag	12 303	18 455
Upplupna ränteintäkter	526	0
	19 969	54 078

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				300 000	100 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**		
30 dagar	300 000	3,70	2008-01-10		

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 250	5 550
Avräkning med Swedbank	708 704	659 600
	713 954	665 150

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*	
Vid årets början	**37 190 000**	**200 000**	**179 242**	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Förändring av underhållsfond			- 202 200	
Avsättning till underhållsfond		211 000		
Uttag ur underhållsfond		- 8 800		
Årets resultat			- 209 232	
Vid årets slut	**37 190 000**	**402 200**	**186 274**	**0**

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	29 879 487	29 933 254
Avgår nästa års amortering	- 55 384	- 50 136
Skuld vid årets slut	**29 824 103**	**29 883 118**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,77	2011-01-11	8 286 655		14 454	8 272 201
SBAB	4,42	2008-02-26	6 683 507		12 145	6 671 362
SBAB	4,91	2010-04-15	14 963 092		27 168	14 935 924
			29 933 254		**53 767**	**29 879 487**

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	0	1 050
Avräkning LÅN	349 024	352 887
	349 024	353 937

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	107 804	108 204
Upplupna elkostnader	5 492	0
Upplupna vattenavgifter	7 200	8 017
Upplupna kostnader för renhållning	10 800	7 825
Upplupna revisionsarvoden	17 560	7 560
Upplupna styrelsearvoden	47 000	34 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 500
	195 856	213 746

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31

Göteborg 2008- 02 - 26

Anna Sjöstrand

Julia Ramirez

Per-Arne Kilander

Gun Roos

Gitte Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Göteborg 2008-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Klarqvist

Eva Falkhede
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Hildedal, Göteborg

Org nr 716443-9940

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hildedal, Göteborg för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2008-03-06

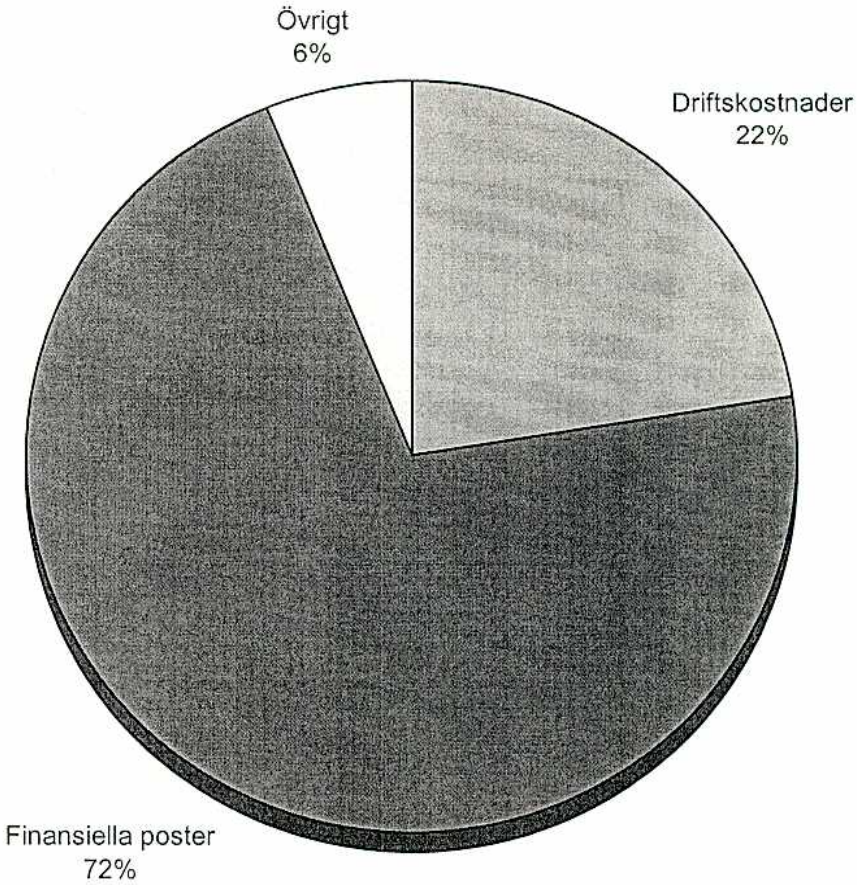
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Klarqvist

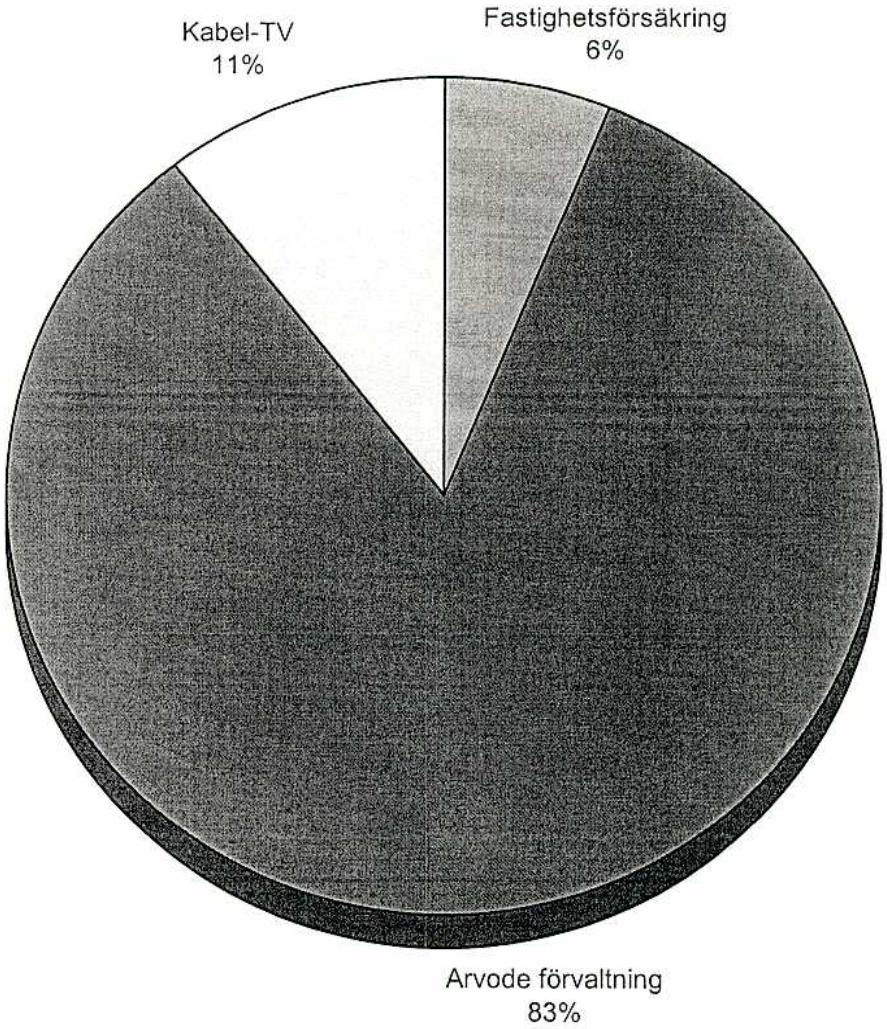
Anna Klarqvist

Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.
Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat räkenskapsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, årets viktigaste händelser, samt avges redogörelse

RESULTATRÄKNING
Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som ej 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.
En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hr räkenskapsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING
Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut.
Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm).
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 (föreningens förmögenhet) storlek.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter, vanligtvis inom ett år.

ANNLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen vanligtvis måste betala inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också fonden för inre underhåll d v s bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för respektive lägenhet.
Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är inte troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas använda sina fonder. Dessutom avsätts årligen nya medel till denna fond.

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

LIKVIDITET/RÖRELSEKAPITAL
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 motsvarar eller är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET
Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att ett företag har hög soliditet innebär att det har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om ett företag har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.
Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.
Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostads rätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos Riksbyggen. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas månadsvis/kvartalsvis på respektive avgiftsavi.

AVSKRIVNING
I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN
Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.
Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån (årets avskrivning = årets amortering), eller en upprättad avskrivningsplan.
Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades, samt hur lång tid fastigheten förväntas bestå.

AVRÄKNING MED FSB
Behållningen på detta konto är föreningens likvida tillgångar som förvaltas av Riksbyggen.
Riksbyggen betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

SPECIALUTLÅNING TILL RIKSBYGGEN
Avser medel med längre bindningstid (minst 1 månad) på vilka föreningen erhåller högre ränta än på avräkningsmedlen.

ÅRSAVGIFT
Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till de årliga kostnaderna och de stadgeenliga avsättningarna.
Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas insatser och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG
Detta är en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmning av föreningens hus
Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

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