Riksbyggens Brf Hildedal,göteborg
Org nr 716443-9940
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hildedal,göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Anna Sjöstrand	Ordförande	Föreningen	2009
Per-Arne Kilander	Vice ordförande	Föreningen	2009
Per Johansson	Sekreterare	Föreningen	2010
Gabriela Dinu	Ledamot	Föreningen	2010
Magnus Ohlsson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Birgitta Reinert	Suppleant	Föreningen	2009
Anders Larsson	Suppleant	Föreningen	2010
Gitte Andersson	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Anna Klarqvist	Revisor	Föreningen	
Öhrlings PwC	Auktoriserad revisor		
Revisorssuppleant			
Jadranka Dautcehajic	Revisorsuppleant	Föreningen	

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält aukt revisor Eva Falkhede.

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 bostadhus 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.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

7 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
36 st	P-platser

Total tomtarea:	7 462 kvm
Total bostadsarea:	3 049 kvm

Årets taxeringsvärde	39 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Underhåll

Genomförda arbeten under året

En så kallad termografering av föreningens putsade fasader har visat att några fuktskador inte finns. De boendes värmepannor har liksom tidigare år genomgått en årlig översyn. Ett antal entré- och förrådsdörrar som de boende har haft problem med har bytts ut eller åtgärdats på annat sätt under den förlängda garantitiden. Hängrännor har satts upp ovanför föreningens parkering och på treornas balkonger ovanför altanerna. Skador på stolpar, fasader och dörrar i anslutning till soprummet har lagats, delvis på Renovas bekostnad, och en ny gång från soprummet har anlagts i syfte att skydda huset. Gräs har anlagts vid ytor i anslutning till soprummet. Nya nummerskyltar har satts upp på parkeringsplatserna. Besiktning av ventilationssystem skall numera göras vart sjätte år varför besiktningen under 2008, som förutskickades i den förra årsredovisningen, har skjutits upp till 2011.

Planerat underhåll under de närmaste fem åren

Kostnaderna för underhåll under de närmast kommande åren beräknas bli begränsade. Det kommer att bli aktuellt med bland annat besiktning av ventilationssystem och viss målning. Avsättning för verksamhetsåret 2008 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 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	2 001	1 877	1 878	1 038
Årets resultat	281	209	229	150
Resultat efter fondförändringar	88	7	129	50
Balansomslutning	68 136	68 212	68 070	67 535
Soliditet %	56%	55%	55%	55%
Likviditet %	273%	172%	133%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	629	599	580	319
Underhållsfond, kr / kvm	195	132	66	33
Lån, kr / kvm	9 775	9 801	9 819	9 835

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 3%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordföranden har ordet (personlig reflektion)

Föreningens ekonomi har utvecklat sig bättre än vi befarade när räntesubventionerna började avvecklas. Höjningen för 2009 blev därför måttliga 3% som vi bedömer motsvara kostnadsutvecklingen. Den obligatoriska energideklarationen som föreningen genomfört visade att föreningen har en liten energianvändning. Även för 2009 har föreningen tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring som gäller för alla boende. Möjlighet till återvinning av trädgårdsavfall har funnits även under 2008. Föreningslokalen har fått en brandsläckare.
Alla boende har kontinuerligt fått skriftlig information om styrelsens arbete. Möjligheter för de boende att träffa styrelsen har också funnits vid årsstämman, föreningens två välbesökta städdagar och ett diskussionsmöte om föreningens förvaltning. Styrelsen har inlett en diskussion med de boende om möjligheterna för de boende att ta över delar av föreningens lån. De boende har fått del av de regler för skötsel av värmepumpen och för skötsel av den mark som ingår i respektive bostadsrätt som styrelsen beslutat om.
Anna Sjöstrand

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	186 274
Årets resultat före fondförändring	280 993
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 859
Summa över/underskott	274 125

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	274 125

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-01-01 2008-12-31*	*2007-01-01 2007-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 950 859	1 825 304
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 200	- 820
Vattenavgifter		44 815	47 388
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 930	5 054
		2 001 404	1 876 927
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 14 518	- 550
Planerat underhåll	5	- 17 859	- 8 800
Driftskostnader	6	- 426 804	- 422 501
Övriga kostnader	7	- 30 461	- 19 144
Personalkostnader	8	- 41 353	- 51 042
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 48 472	- 36 354
		- 579 467	- 538 391
Rörelseresultat		**1 421 936**	**1 338 536**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		57 600	4 800
Ränteintäkter	10	28 568	17 578
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		128 675	189 934
Räntekostnader	11	-1 355 787	-1 341 616
		-1 140 944	-1 129 304
Resultat efter finansiella poster		**280 993**	**209 232**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**280 993**	**209 232**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 211 000*	*- 211 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*17 859*	*8 800*
Förändring av underhållsfond	*- 193 141*	*- 202 200*
Resultat efter fondförändring	*87 852*	*7 032*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	67 068 820	67 117 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		**67 116 820**	**67 165 292**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	- 2 600
Skattekonto	14	3 304	3 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 207	32 469
		103 511	33 112
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	600 000	300 000
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		316 064	713 954
Summa omsättningstillgångar		**1 019 575**	**1 047 066**
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 136 395**	**68 212 358**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 190 000	37 190 000
Underhållsfond		595 341	402 200
		37 785 341	37 592 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		186 274	179 242
Årets resultat		280 993	209 232
Avsättning till underhållsfond		- 211 000	- 211 000
Ianspråktagande av underhållsfond		17 859	8 800
		274 126	186 274
Summa eget kapital		***38 059 467***	***37 778 474***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	29 702 986	29 824 103
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		95 000	55 384
Leverantörsskulder		29 202	9 517
Övriga skulder, kortfristiga	20	0	349 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	249 740	195 856
		373 942	609 781
Summa skulder		***30 076 928***	***30 433 884***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 136 395**	**68 212 358**
Ställda säkerheter		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag enligt senaste inkomstdeklaration är 169 191 kr.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 916 499	1 789 001
Hyror, p-platser	34 360	36 303
	1 950 859	1 825 304
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 200	- 820
	- 1 200	- 820
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	3 000	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	830	398
Uthyrning föreningslokalen	3 100	2 856
	6 930	5 054
Not 4 Reparationer		
Bostäder	2 564	0
Vatten/Avlopp	5 033	0
Värme	2 364	0
Elinstallationer	4 826	0
Övriga installationer	2 744	94
Huskropp	14 025	456
Gårdar och grönanläggningar	363	0
Ehållna ersättningar för reparationer	- 17 401	
	14 518	550

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	3 006	0
Huskroppar	7 212	8 800
Gårdar och grönanläggningar	5 000	0
Garage och parkeringsplatser	2 641	0
	17 859	8 800
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	19 113	16 869
Arvode förvaltning	242 646	224 508
Kabel-TV	28 669	28 587
Styrelsearvode	6 850	5 234
Revisionsarvode, externt	12 303	10 000
Trädgårdsskötsel	0	1 944
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 8 875
Städ	0	1 238
Bevakningskostnader	598	459
Förbrukningsmateriel	4 388	3 995
Fordons- och maskinkostnader	0	10 519
Vatten	51 057	47 214
El	14 737	22 914
Sophantering	50 543	57 895
	426 804	422 501
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	1 922	4 811
Lokalkostnader	3 500	0
Bolagsverket	800	800
Kreditupplysningar	0	1 250
Kontorsmateriel	1 755	1 802
Porto	306	255
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	17
Medlems- och föreningsavgifter	1 802	1 802
Konsultarvoden	20 376	8 407
	30 461	19 144

	2008-12-31	2007-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	27 535	35 000
Föreningsvald revisor	2 180	2 180
Övriga kostnadsersättningar	2 460	1 210
Summa	32 175	38 390
Sociala kostnader	9 178	12 652
	41 353	51 042
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	48 472	36 354
	48 472	36 354
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 894	4 460
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 522	11 089
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	91	9
Övriga ränteintäkter	61	2 020
	28 568	17 578
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 355 787	1 341 616
	1 355 787	1 341 616
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***

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 72 708	- 36 354
	- 72 708	- 36 354
Årets avskrivning byggnader	- 48 472	- 36 354
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 121 180***	***- 72 708***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**67 068 820**	**67 117 292**
Varav		
Byggnader	60 468 820	60 517 292
Mark	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	39 200 000	39 200 000
Totalt taxeringsvärde	39 200 000	39 200 000
varav byggnader	*33 000 000*	*33 000 000*
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Rb Intresseförening, 96 st andelar á 500:-	48 000	48 000
	48 000	48 000
Not 14 Skattefordringar		
Skattekonto	3 304	3 243
	3 304	3 243
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 171	7 140
Fordran medlemmar för vatten	16 782	12 500
Upplupna ränteintäkter	3 407	526
Upplupna räntebidrag	72 847	12 303
	100 207	32 469
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	600 000	4,15	2009-02-10

Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	6 222	5 250
Avräkning med Swedbank	309 842	708 704
	316 064	713 954

		2008-12-31	2007-12-31
Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**37 190 000**	**402 200**	**186 274**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 193 141
Avsättning till underhållsfond		211 000	
Uttag ur underhållsfond		- 17 859	
Årets resultat			280 993
Vid årets slut	**37 190 000**	**595 341**	**274 126**

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	29 797 986	29 879 487
Avgår nästa års amortering	- 95 000	- 55 384
Skuld vid årets slut	**29 702 986**	**29 824 103**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	4,70	2012-02-27		6 700 000	36 435	6 634 927
SBAB	3,77	2011-01-11	8 272 201		15 652	8 256 549
SBAB	4,42	2008-02-26	6 671 362		7 136	
SBAB	4,91	2010-04-15	14 935 924		29 414	14 906 510
			29 879 487	**6 700 000**	**88 637**	**29 797 986**

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	0	349 024
	0	349 024

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 340	0
Upplupna elkostnader	2 339	5 492
Upplupna vattenavgifter	8 000	7 200
Upplupna kostnader för renhållning	7 113	10 800
Upplupna revisionsarvoden	9 950	17 560
Upplupna styrelsearvoden	45 353	47 000
Förutbetalda hyror och avgifter	149 645	107 804
	249 740	195 856

2008-12-31 2007-12-31

Göteborg 2009-02-24

Anna Sjöstrand

Per-Arne Kilander

Per Johansson

Gabriela Dinu

Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-03-11

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB

Jadranka Dautcehajic

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 2008. 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 2009-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

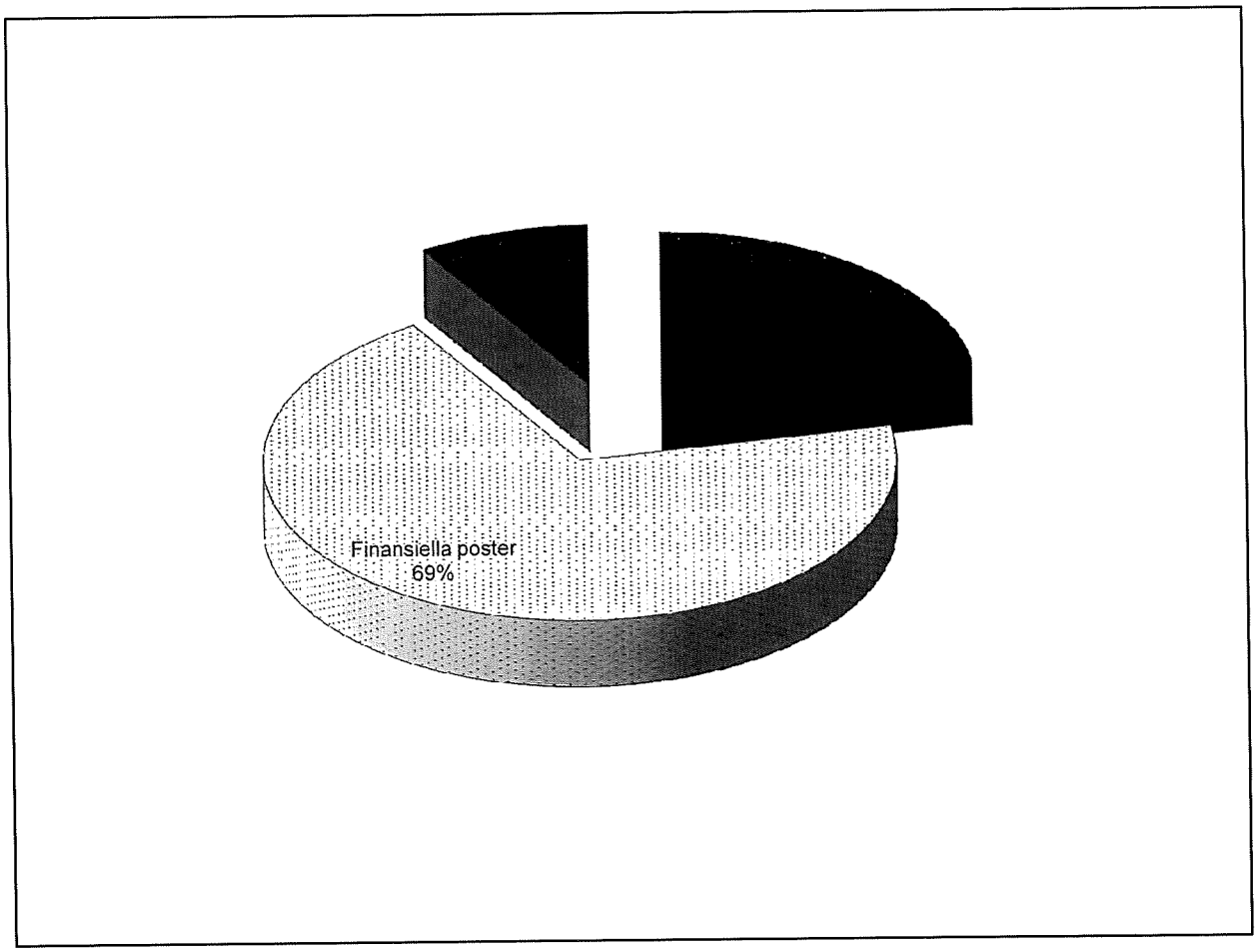
Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Jadranka Dautcehajic

Jadranka Dautcehajic

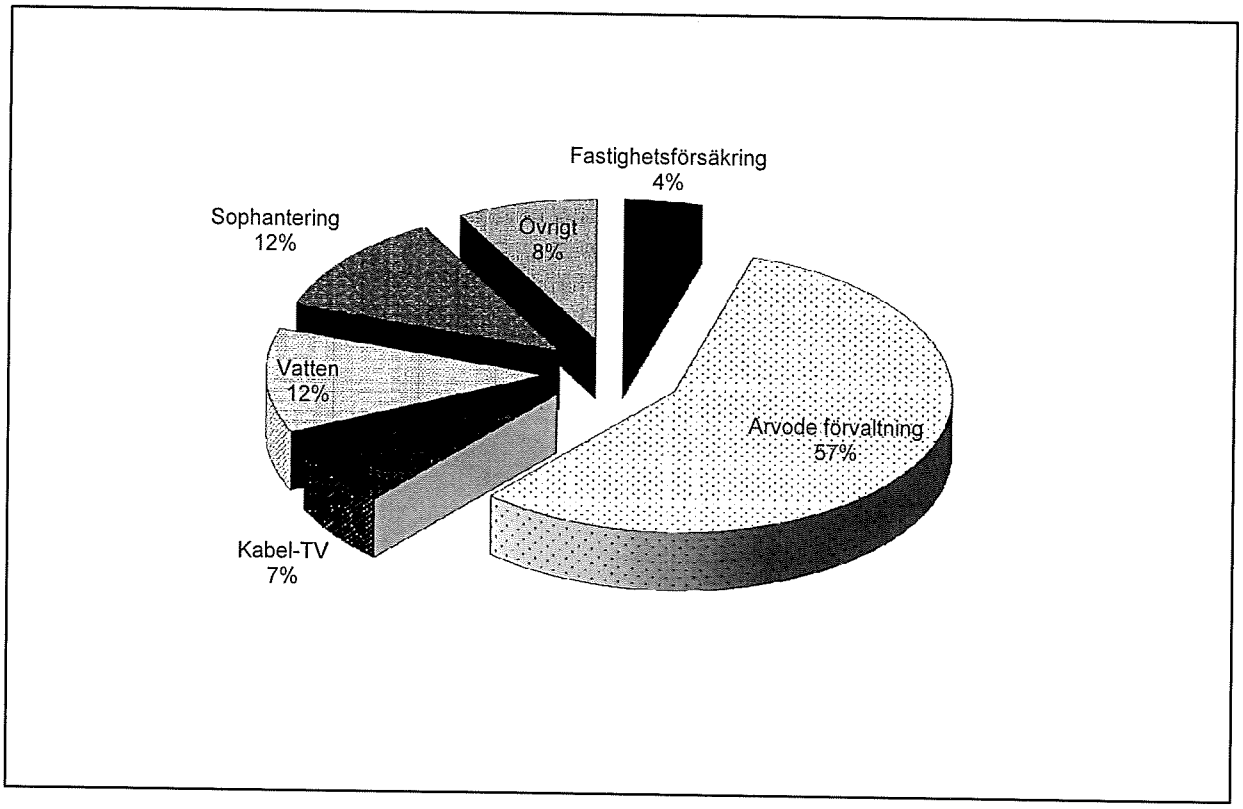
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2008**	**2007**
Reparationer	14 518	550
Planerat underhåll	17 859	8 800
Driftskostnader	426 804	422 501
Övriga kostnader	30 461	19 144
Personalkostnader	41 353	51 042
Avskrivning av anläggningstillgångar	48 472	36 354
Finansiella poster	1 355 787	1 341 616
Summa kostnader	**1 935 254**	**1 880 007**



Riksbyggens Brf Hildedal,göteborg
716443-9940

Driftskostnadsfördelning	**2008**	**2007**
Fastighetsförsäkring	19 113	16 869
Arvode förvaltning	242 646	224 508
Kabel-TV	28 669	28 587
Styrelsearvode	6 850	5 234
Revisionsarvode, externt	12 303	10 000
Trädgårdsskötsel	0	1 944
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 8 875
Städ	0	1 238
Bevakningskostnader	598	459
Förbrukningsmateriel	4 388	3 995
Fordons- och maskinkostnader	0	10 519
Vatten	51 057	47 214
El	14 737	22 914
Sophantering	50 543	57 895
Summa driftskostnader	**426 804**	**422 501**



Riksbyggens Brf Hildedal,göteborg
716443-9940

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2008	2007
BOA (kvm):	3049	3049
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	80	74
Kabel-TV	9	9
Styrelsearvode	2	2
Revisionsarvode, externt	4	3
Trädgårdsskötsel	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-3
Städ	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	3
Vatten	17	15
El	5	8
Sophantering	17	19
Summa driftskostnader	**140**	**139**

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.