
Årsredovisning

RBF GÖTEBORGSHUS 42
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 749400-1022

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÖTEBORGS SHUS
42 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-05-23

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Anders Ekholm	Ordförande	Stämman	2013
Adam Leszczynski	Vice ordförande	Stämman	2014
Jenny Eriksson	Sekreterare	Stämman	2013
Martin Fridh	Ledamot	Stämman	2014
Alex Hannoun	Ledamot	Stämman	2013
Anders Nilsson	Ledamot	Stämman	2013
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Catrine Ukalovic	Stämman	2013
Mikael Olsson Wikholm	Stämman	2013
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Adam Kovasznay	Revisor	Stämman
PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält revisor Gunilla Lönnbratt.

Revisorssuppleanter

Peter Kärrberg	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Birgitta Sundin	Valberedning	Stämman
Johan Sjöberg	Valberedning	Stämman
Sven--Ove Carlsson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten till fastigheten Kärre 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. På denna tomt har år 1980 uppförts bostadshus med sammanlagt 92 lägenheter med en lägenhetsyta om 8 274 kvm. Dessutom har föreningen 47 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 65 carportar.

Radhus		
24 st	4 rum och kök	103,5 kvm bostadsyta
16 st	3 rum och kök	79,5 kvm bostadsyta

Flerbostadshus		
40 st	4 rum och kök	93,5 kvm bostadsyta
12 st	2 rum och kök	65,5 kvm bostadsyta

Total bostadsarea: 8 274 kvm

Årets taxeringsvärde	71 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 302 tkr och planerat underhåll för 48 tkr.

Verksamhet

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

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	07/08	
Dörrar	10/11	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
Nytt modernt bokningssystem	12/13	För tvättstuga, föreningslokal och bastu
Kriskoppling	12/13	Byte i undercentralen
Slamsugning	12/13	Av samtliga dagvattenbrunnar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning mm	13/14	Miljöhuset
Översyn/uppdatering	13/14	Undercentralen
Målning	14/15	Samtliga fasader mm
Linjemarkering	15/16	P-platser
Översyn/byte	16/17	Lekplatsutrustningen

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är.

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

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2012-11-19. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Rörelsens intäkter	6 006	6 104	5 994	5 990	6 015
Årets resultat	1 053	1 310	1 318	- 267	1 028
Balansomslutning	35 202	34 561	33 019	34 002	33 114
Soliditet %	34%	32%	29%	25%	26%
Likviditet %	515%	344%	262%	149%	165%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,03%	0,01%	0,08%	0,14%	0,13%
Lån, kr / kvm	2 646	2 658	2 672	2 807	2 700

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 611 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
ComHem	Kabeltv+bredband+telefoni
Renova	Hämtning av källsorterat material
Controlla	Bevakning av p-ytor

Ordförande har ordet

Vintern bjöd oss på kallt väder men inte allt för mycket snö. Vilket var skönt då man inte vill få för mycket av det vita guld.

Under våren drog vi igång vårt nya bokningssystem för tvättstuga, föreningslokal och bastu.

Vårstädningen var det en mycket trevlig uppslutning till, tack alla medlemmar som ställde upp.

Ser fram emot 2014, förutom trevligt föreningsarbete kanske vi kan ordna samkväm i vår fina föreningslokal för oss medlemmar under fotbolls-VM?

Anders Ekholm
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 037 529
Årets resultat före fondförändring	1 052 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-932 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 825
Summa överskott	2 206 117

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	2 206 117

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 108 631	5 114 551
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 752	- 734
Bränsleavgifter	3	880 759	880 759
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 287	109 088
		<u>6 005 925</u>	<u>6 103 664</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 302 493	- 264 187
Planerat underhåll	6	- 47 825	- 178 826
Fastighetsavgift/skatt		- 111 320	- 125 580
Driftkostnader	7	-2 803 519	-2 514 339
Övriga kostnader	8	- 33 242	- 16 459
Personalkostnader	9	- 203 303	- 189 845
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 729 391	- 724 863
		<u>-4 231 092</u>	<u>-4 014 099</u>
Rörelseresultat		1 774 833	2 089 565
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 814	4 650
Ränteintäkter och liknande poster	11	134 630	103 466
Räntekostnader och liknande poster	12	- 860 514	- 887 240
		<u>- 722 070</u>	<u>- 779 124</u>
Resultat efter finansiella poster		1 052 763	1 310 440
Årets resultat		1 052 763	1 310 440
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 932 000	- 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond		47 825	178 826
Resultat efter fondförändring		168 588	557 266

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	28 168 572	28 787 127
Inventarier, verktyg och installationer	14	10 193	20 388
		<u>28 178 765</u>	<u>28 807 515</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		<u>28 225 265</u>	<u>28 854 015</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	21 990
Kundfordringar	16	50	50
Skattefordringar	17	9 267	0
Övriga fordringar	18	10 790	10 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	148 581	196 025
		<u>168 689</u>	<u>228 799</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	6 100 000	4 500 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>707 975</u>	<u>978 673</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 976 664</u>	<u>5 707 472</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 201 929</u>	<u>34 561 487</u>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		4 470 961	3 586 786
		<u>9 867 442</u>	<u>8 983 267</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 037 529	1 480 263
Årets resultat		1 052 763	1 310 440
Avsättning till underhållsfond		- 932 000	- 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond		47 825	178 826
		<u>2 206 117</u>	<u>2 037 529</u>
Summa eget kapital		12 073 559	11 020 796
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	21 774 411	21 879 513
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	22	114 872	114 872
Leverantörsskulder		175 919	169 547
Skatteskulder		0	14 665
Medlemmarnas reparationsfonder		427 774	413 850
Övriga kortfristiga skulder	23	402	153 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	634 992	794 499
		<u>1 353 959</u>	<u>1 661 177</u>
Summa skulder		23 128 370	23 540 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 201 929	34 561 487
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 859 000	28 859 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid senaste inkomstdeklarationen till 19 673 141 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	77	2057
Standardförbättringar	Rak	5-35	
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 049 568	5 049 568
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 88 157	- 88 157
Hyror, lokaler	600	9 200
Hyror, garage	600	540
Hyror, p-platser	146 020	143 400
	<u>5 108 631</u>	<u>5 114 551</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 752	- 734
	<u>- 1 752</u>	<u>- 734</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 759
	<u>880 759</u>	<u>880 759</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar, övernattningslägenhet	14 200	12 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 118	3 021
Inkassointäkter	4 205	3 150
Övriga rörelseintäkter	0	9 830
Rabatter, bollplan	0	43 750
Försäkringsersättningar	0	37 337
	<u>18 287</u>	<u>109 088</u>

Not 5 Reparationer

Material markytor	18 369	13 402
Bostäder	0	1 625
Vattenskador	122 272	0
Lokaler	7 202	0
Tvättstugor	28 043	36 470
Gemensamma utrymmen	7 233	88 857
Vatten/Avlopp	44 990	31 355
Värme	2 401	0
Ventilation	8 109	1 856
Elinstallationer	18 727	0
Övriga installationer	7 987	8 657
Huskropp	37 160	78 215
Gårdar och grönanläggningar	0	3 750
	<u>302 493</u>	<u>264 187</u>

Not 6 Planerat underhåll

VA/Sanitet	0	17 169
Ventilation	7 575	40 051
Låssystem	11 875	0
Huskroppar	0	26 106
Gårdar och grönanläggningar	28 375	95 500
	47 825	178 826

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 071	246 000
Fastighetsförsäkring	52 756	46 447
Arvode förvaltning, grundavtal	678 504	663 698
Arvode förvaltning, extra debitering	24 282	13 542
Kabel-TV	175 238	150 935
IT-kostnader	839	1 540
Juridiska kostnader	3 513	5 306
Styrelsearvode	13 023	13 023
Revisionsarvode, externt	12 625	12 877
Möteskostnader	1 313	2 155
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 14 800
Bevakningskostnader	2 358	2 358
Snöröjning	112 888	24 582
Ersättningar till hyresgäster	2 000	0
Förbrukningsmateriel/inventarier	37 093	18 283
Vatten	246 528	231 087
El	113 177	113 895
Uppvärmning	937 201	822 578
Sophantering	154 810	160 833
	2 803 519	2 514 339

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	6 388	2 304
Bolagsverket	900	206
Representation	4 500	3 639
Kontorsmateriel	7 405	3 248
Medlems- och föreningsavgifter	5 152	5 152
Konsultarvoden	6 750	0
Bankkostnader	2 147	1 910
	33 242	16 459

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	105 070	108 651
Övriga ersättningar till förtroendevalda	34 883	3 600
Övriga kostnadsersättningar	433	110
Arvode vicevärd	12 000	30 010
Föreningsvald revisor	4 570	4 400
Summa	156 956	146 771
Sociala kostnader	46 347	43 074
	203 303	189 845

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-06-30	2012-06-30
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	191 315	186 787
Markanläggningar	55 881	55 881
Installationer	10 195	10 195
	<u>729 391</u>	<u>724 863</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	551	626
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	132 875	100 075
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 148	1 394
Övriga ränteintäkter	56	1 371
	<u>134 630</u>	<u>103 466</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	860 514	887 240
	<u>860 514</u>	<u>887 240</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Standardförbättringar	5 423 346	5 423 346
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	<u>37 621 760</u>	<u>37 621 760</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	100 641	0
	<u>100 641</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>37 722 401</u>	<u>37 621 760</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 760 703	-6 288 703
Standardförbättringar	-1 228 094	-1 041 307
Markanläggningar	-845 836	-789 955
	<u>-8 834 633</u>	<u>-8 119 965</u>
Årets avskrivning byggnader	-472 000	-472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-191 315	-186 787
Årets avskrivning markanläggningar	-55 881	-55 881
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 553 829</u>	<u>-8 834 633</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>28 168 572</u>	<u>28 787 127</u>
Varav		
Byggnader	23 614 887	24 086 887
Standardförbättringar	4 104 578	4 195 252
Markanläggningar	449 107	504 988
Taxeringsvärden		
bostäder	71 400 000	69 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>71 400 000</u>	<u>69 400 000</u>
varav byggnader	<u>54 000 000</u>	<u>52 000 000</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
	<u>82 155</u>	<u>82 155</u>
Summa anskaffningsvärden	82 155	82 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 71 962	- 61 767
Bilar och andra transportmedel	10 195	10 195
	<u>- 61 767</u>	<u>- 51 572</u>
Årets utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	- 10 195	- 10 195
	<u>- 10 195</u>	<u>- 10 195</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 71 962</u>	<u>- 61 767</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>10 193</u>	<u>20 388</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	10 193	20 388

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	50	50
	<u>50</u>	<u>50</u>

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	9 267	0
	<u>9 267</u>	<u>0</u>

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	10 790	10 734
	<u>10 790</u>	<u>10 734</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 971	23 511
Förutbetalda försäkringspremier	29 189	23 566
Förutbetalda kabel-tv-avgift	43 921	43 698
Övriga förutbetalda kostnader	0	43 750
Övrigt	61 500	61 500
	<u>148 581</u>	<u>196 025</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 100 000	4 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 000 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	3 100 000	2,20	2013-09-03

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	5 396 481	3 586 786	727 089	1 310 440
Disposition enl årsstämmobeslut				1 310 440	-1 310 440
Avsättning till underhållsfond			932 000	- 932 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 47 825	47 825	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					1 052 763
Vid årets slut	0	5 396 481	4 470 961	1 153 354	1 052 763

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	21 889 283	21 994 385
Avgår nästa års amortering	- 114 872	- 114 872
Skuld vid årets slut	21 774 411	21 879 513

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,92%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,59%	2021-05-28	7 107 072		37 016	7 070 056
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2015-06-30	7 436 576		38 532	7 398 044
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2016-09-30	7 450 737		29 554	7 421 183
			21 994 385		105 102	21 889 283

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 872 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

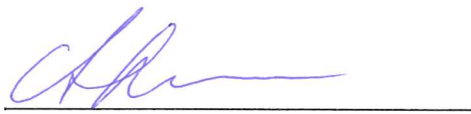
Skuld sociala avgifter och skatter	402	1 151
Avräkning LÅN	0	152 594
	402	153 745

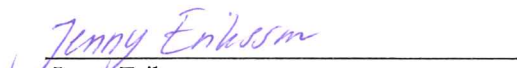
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	62 197	79 163
Upplupna elkostnader	6 076	6 780
Upplupna vattenavgifter	20 810	19 724
Upplupna värmekostnader	29 081	29 165
Upplupna kostnader för renhållning	32 243	33 265
Upplupna revisionsarvoden	12 877	12 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 744	167 337
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 963	446 188
	634 991	794 499

Göteborg 2013-09-16

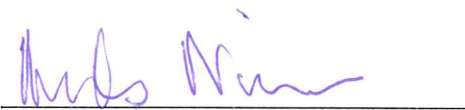

Anders Ekholm

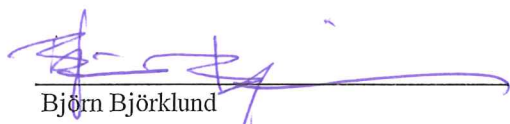

Adam Leszczynski


Jenny Eriksson


Martin Fridh

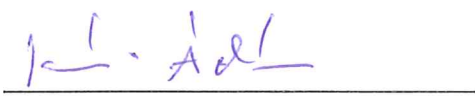

Alex Hannoun

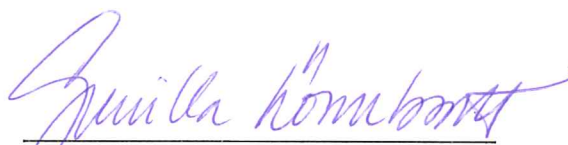

Anders Nilsson


Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-10-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Adam Kovasznay
Föreningsvald revisor


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42, org. nr 749400-1022

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42 räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42 räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 och föreningens stadgar.

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

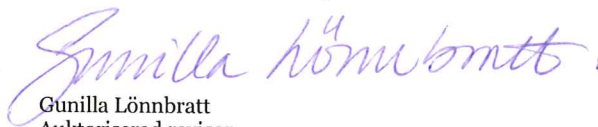
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2013- 10-01

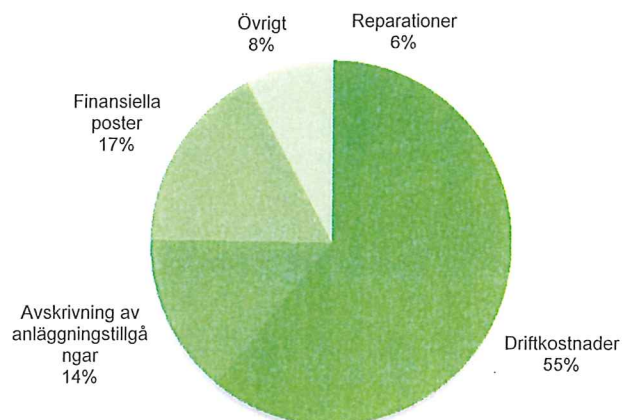
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

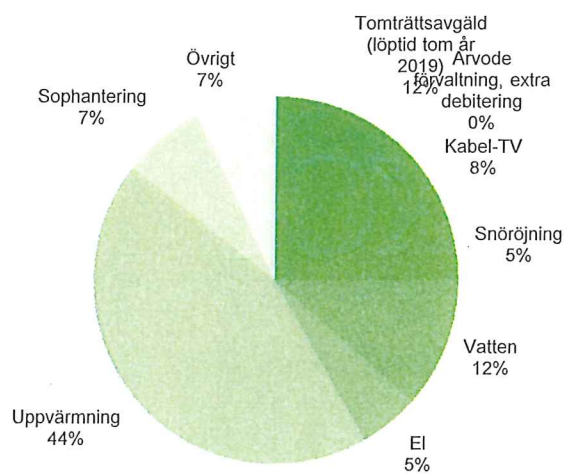

Adam Kovaszny

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	302 493	264 187
Planerat underhåll	47 825	178 826
Fastighetsavgift/skatt	111 320	125 580
Driftkostnader	2 803 519	2 514 339
Övriga kostnader	33 242	16 459
Personalkostnader	203 303	189 845
Avskrivning av anläggningstillgångar	729 391	724 863
Finansiella poster	860 514	887 240
Summa kostnader	5 091 606	4 901 339



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 071	246 000
Fastighetsförsäkring	52 756	46 447
Arvode förvaltning	672 478	673 593
Kabel-TV	175 238	150 935
IT-kostnader	839	1 540
Juridiska kostnader	3 513	5 306
Styrelsearvode	13 023	13 023
Revisionsarvode, externt	12 625	12 877
Möteskostnader	1 313	2 155
Fastighetsskötsel	30 308	3 647
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 14 800
Bevakningskostnader	2 358	2 358
Snöröjning	112 888	24 582
Ersättningar till hyresgäster	2 000	0
Förbrukningsmateriel/inventarier	37 093	18 283
Vatten	246 528	231 087
El	113 177	113 895
Uppvärmning	937 201	822 578
Sophantering	154 810	160 833
Summa driftkostnader	2 803 519	2 514 339



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

8274

8274

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	30	30
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning, extra debitering	81	81
Kabel-TV	21	18
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode	2	2
Revisionsarvode, externt	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Snöröjning	14	3
Förbrukningsmateriel/inventarier	4	2
Vatten	30	28
El	14	14
Uppvärmning	113	99
Sophantering	19	19
Summa driftkostnader	335	303

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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