Riksbyggen

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 42

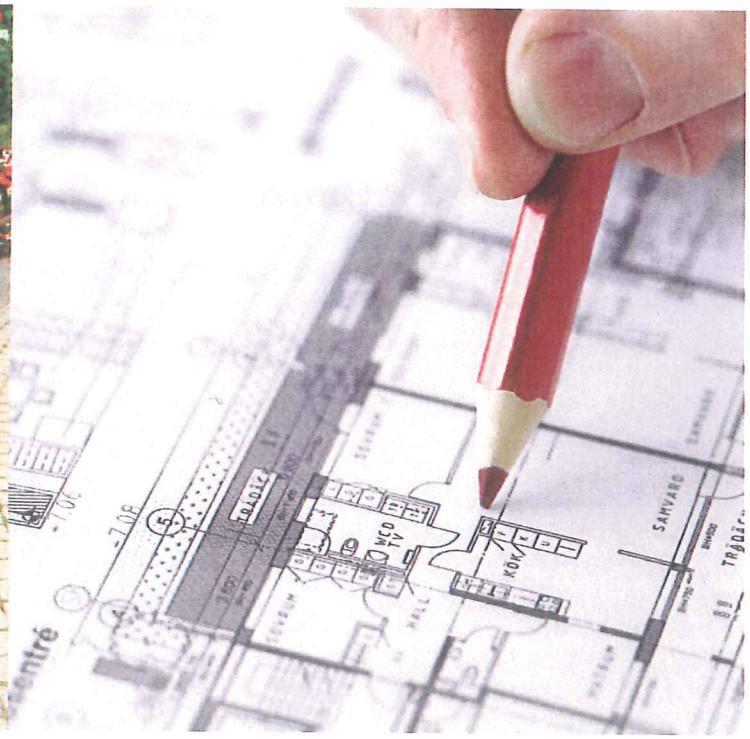
Årsredovisning

1 juli 2011 - 30 juni 2012

Göteborgshus 42

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 - 860 860



RB BRF GÖTEBORGSHUS 42
Org nr 749400-1022
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF GÖTEBORGSHUS 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Anders Ekholm	Ordförande	Stämman	2012
Roland Sörqvist	Vice ordförande	Stämman	2013
Jenny Eriksson	Sekreterare	Stämman	2013
Martin Fridh	Ledamot	Stämman	2012
Adam Leszczynski	Ledamot	Stämman	2012
Sandra Dahlberg	Ledamot	Stämman	2013
Björn Björklund	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Alex Hannoun		Stämman	2012
Anders Nilsson		Stämman	2013
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Adam Kovasznay	Revisor	Stämman	
PwC	Revisor aukt.	Stämman	

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

Revisorssuppleant		
Lennart Engdahl	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
Birgitta Sundin	Valberedning	Stämman
Sven--Ove Carlsson	Valberedning	Stämman
Tony Reitz(sammank)	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 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 carportplatser.

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	69 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas 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 264 tkr och planerat underhåll för 179 tkr.

Verksamheten

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

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:
Renovering av fd "soprumsdörrar" tillhörande de röda husen
Gemensamma lekplatsens gräsyta "fotbollsplan"

Kommande arbeten

2012/2013
Byte torktumlare
Periodiskt målningsarbete
Modernt nyckelsystem till vårt föreningshus och bokningssystem i tvättstugan

2013/2014
Betongtrappor översyn/lagning
Målning miljöhuset

2014/2015
Översyn/byte av expansionskärl och värmeväxlare
Exteriörbelysning stolpe

2015/2016
Linjemarkering P-platser
Cirkulationspump värme
Målning smidesräcken

2016/2017
Översyn/byte lekplatsutrustning

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 november 2011 . Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Rörelsens intäkter	6 104	5 994	5 990	6 015	6 031
Årets resultat	1 310	1 318	- 267	1 028	- 2 394
Balansomslutning	34 561	33 019	34 002	33 114	33 997
Soliditet %	32%	29%	25%	26%	15%
Likviditet %	344%	262%	149%	165%	211%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	0,08%	0,14%	0,13%	0,14%
Lån, kr / kvm	2 658	2 672	2 807	2 700	2 956

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 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

Ett år har gått fort. Under året har vi haft ett antal extra styrelsesammanträden. Detta på grund av att Riksbyggen sa upp förvaltningsavtalet. Vi tog in offert bland annat från HSB för att jämföra. Men det avslutades med ett nytt avtal med Riksbyggen.

Fotbollsplanen på gemensamma lekplatsen har fått ett gott lyft med ny gräsyta. Dock har den blivit hårt men väl använd i det blöta sommarvädret. Men ett gott underhåll nu i höst och till våren ska nog göra susen igen.

Även är renoveringen av "fd soprumsdörrar" på de röda husen färdigrenoverade med ett gott resultat.

Som vanligt hoppas vi på ett högt deltagande på våra städdagar. Tillsammans kan vi göra mycket!

Anders Ekholm, ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 480 263
Årets resultat före fondförändring	1 310 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-932 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 826
Summa över/underskott	2 037 529

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	2 037 529

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 114 551	5 111 349
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 734	- 3 946
Bränsleavgifter	3	880 759	880 759
Övriga förvaltningsintäkter	4	109 088	5 559
		6 103 664	5 993 721
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 264 187	- 140 505
Planerat underhåll	6	- 178 826	- 165 118
Fastighetsavgift/skatt		- 125 580	- 119 784
Driftskostnader	7	-2 514 339	-2 440 819
Övriga kostnader	8	- 16 459	- 24 124
Personalkostnader	9	- 189 845	- 182 063
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 724 863	- 724 863
		-4 014 099	-3 797 277
Rörelseresultat		**2 089 565**	**2 196 444**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 650	4 650
Ränteintäkter och liknande poster	11	103 466	30 700
Räntekostnader och liknande poster	12	- 887 240	- 913 339
		- 779 124	- 877 989
Resultat efter finansiella poster		**1 310 440**	**1 318 455**
Årets resultat		**1 310 440**	**1 318 455**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 932 000*	*- 932 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*178 826*	*165 118*
Förändring av underhållsfond	*- 753 174*	*- 766 882*
Resultat efter fondförändring	*557 266*	*551 573*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-06-30*	*2011-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	28 787 127	29 501 795
Maskiner och inventarier	14	20 388	30 583
		28 807 515	29 532 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	46 500	46 700
Summa anläggningstillgångar		**28 854 015**	**29 579 078**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 990	0
Kundfordringar	16	50	4 182
Skattefordringar	17	0	139 843
Övriga fordringar	18	10 734	9 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	196 025	113 845
		228 799	267 233
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	4 500 000	2 300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		978 673	873 148
Summa omsättningstillgångar		**5 707 472**	**3 440 381**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 561 487**	**33 019 459**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-06-30*	*2011-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		3 586 786	2 833 612
		8 983 267	8 230 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 480 263	928 690
Årets resultat		1 310 440	1 318 455
Avsättning till underhållsfond		- 932 000	- 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond		178 826	165 118
		2 037 529	1 480 263
Summa eget kapital		***11 020 796***	***9 710 356***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	21 879 513	21 994 388
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		114 872	114 868
Leverantörsskulder		169 547	159 568
Skatteskulder		14 665	0
Medlemmarnas reparationsfond		413 850	403 233
Övriga kortfristiga skulder	23	153 745	9 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	794 499	627 994
		1 661 177	1 314 715
Summa skulder		***23 540 690***	***23 309 103***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 561 487**	**33 019 459**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	28 859 000	28 859 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 de 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

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.

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 049 568	5 049 568
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 88 157	- 88 157
Hyror, lokaler	9 200	6 800
Hyror, garage	540	500
Hyror, p-platser	143 400	142 638
	5 114 551	5 111 349
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 734	- 3 946
	- 734	- 3 946
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 759
	880 759	880 759
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar, övernattningslgh	12 000	4 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3 021	759
Inkassointäkter	3 150	0
Övriga rörelseintäkter	9 830	0
Rabatter, bollplan	43 750	
Försäkringsersättningar	37 337	0
	109 088	5 559

	2012-06-30	2011-06-30
Not 5 Reparationer		
Material markytor	13 402	2 404
Bostäder	1 625	0
Lokaler	0	3 913
Tvättstugor	36 470	22 154
Gemensamma utrymmen	88 857	2 964
Vatten/Avlopp	31 355	25 052
Värme	0	5 966
Ventilation	1 856	23 077
Elinstallationer	0	8 353
Övriga installationer	8 657	4 206
Huskropp	78 215	8 976
Gårdar och grönanläggningar	3 750	33 440
	264 187	140 505
Not 6 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	9 874
VA/Sanitet	17 169	7 091
Ventilation	40 051	0
Elinstallationer	0	65 415
Huskroppar	26 106	82 738
Gårdar och grönanläggningar	95 500	0
	178 826	165 118
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	246 000	246 000
Fastighetsförsäkring	46 447	45 760
Arvode förvaltning, grundavtal	220 698	220 534
Arvode förvaltning, snöjour mm	113 000	110 000
Arvode förvaltning, yttre skötsel	330 000	322 000
Arvode förvaltning, extra debitering	13 542	17 584
Kabel-TV	150 935	51 709
IT-kostnader	1 540	0
Juridiska kostnader	5 306	0
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	12 877	10 363
Möteskostnader	2 155	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 19 900
Obligatoriska besiktningar	0	4 659
Bevakningskostnader	2 358	2 321
Snöröjning	24 582	- 1 600
Ersättningar till hyresgäster	0	1 622
Förbrukningsmateriel	18 283	13 818
Vatten	231 087	221 030
El	113 895	116 911
Uppvärmning	822 578	894 761
Sophantering	160 833	170 697
	2 514 339	2 440 819

	2012-06-30	2011-06-30
Not 8 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	2 304	5 576
Bolagsverket	206	900
Representation	3 639	1 000
Kontorsmateriel	3 248	4 585
Telefon och porto	0	655
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	5 152	5 152
Köpta tjänster	0	894
Konsultarvoden	0	2 376
Bankkostnader	1 910	2 120
Övriga externa kostnader	0	865
	16 459	24 124
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	108 651	98 593
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 600	3 824
Övriga kostnadsersättningar	110	149
Arvode vicevärd	30 010	35 103
Föreningsvald revisor	4 400	4 000
Summa	146 771	141 669
Sociala kostnader	43 074	40 395
	189 845	182 063
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	186 787	186 787
Markanläggningar	55 881	55 881
Maskiner och inventarier	10 195	10 195
	724 863	724 863
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	626	610
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	100 075	29 655
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 394	329
Övriga ränteintäkter	1 371	106
	103 466	30 700
Not 12 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	887 240	913 339
	887 240	913 339
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	1 322 449
	37 621 760	37 593 385

	2012-06-30	2011-06-30
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	28 375
	0	28 375
Summa anskaffningsvärden	***37 621 760***	***37 621 760***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 288 703	-5 816 703
Standardförbättringar	-1 041 307	- 854 520
Markanläggningar	- 789 955	- 734 074
	-8 119 965	-7 405 297
Årets avskrivning byggnader	- 472 000	- 472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 186 787	- 186 787
Årets avskrivning markanläggningar	- 55 881	- 55 881
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-8 834 633***	***-8 119 965***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**28 787 127**	**29 501 795**
Varav		
Byggnader	24 086 887	24 558 887
Standardförbättringar	4 195 252	4 382 039
Markanläggningar	504 988	560 869
Taxeringsvärden	69 400 000	69 400 000
varav byggnader	*52 000 000*	*52 000 000*

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
	82 155	82 155
Summa anskaffningsvärden	***82 155***	***82 155***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 51 572	- 41 377
	- 51 572	- 41 377
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 10 195	- 10 195
	- 10 195	- 10 195
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 61 767***	***- 51 572***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***20 388***	***30 583***
Varav		
Inventarier och verktyg	20 388	30 583

	2012-06-30	2011-06-30
Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
Fonus	0	200
	46 500	46 700
Not 16 Kundfordringar		
Kundfordringar	50	4 182
	50	4 182
Not 17 Skattefordringar		
Fastighetsavgift/skatt	0	139 843
	0	139 843
Not 18 Övriga fordringar		
Skattekonto	10 734	9 363
	10 734	9 363
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 698	8 984
Övriga förutbetalda kostnader	43 750	10 044
Upplupna ränteintäkter	23 511	10 437
Förutbetalda försäkringspremier	23 566	22 880
Övrigt	61 500	61 500
	196 025	113 845
Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 500 000	2 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 300 000	2,85	2012-07-09
90 dagar	2 200 000	2,70	2012-08-09

Not 21 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**5 396 481**	**2 833 612**	**1 480 263**
Förändring av underhållsfond			- 753 174
Avsättning till underhållsfond		932 000	
Uttag ur underhållsfond		- 178 826	
Årets resultat			1 310 440
Vid årets slut	**5 396 481**	**3 586 786**	**2 037 529**

Not 22 Fastighetslån		
Fastighetslån	21 994 385	22 109 256
Avgår nästa års amortering	- 114 872	- 114 868
Skuld vid årets slut	**21 879 513**	**21 994 388**

	2012-06-30	2011-06-30

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,75	2013-05-30	7 144 088		37 016	7 107 072
STADSHYPOTEK AB	3,57	2015-06-30	7 475 108		38 532	7 436 576
STADSHYPOTEK AB	3,57	2016-09-30	7 490 060		39 323	7 450 737
			22 109 256		114 871	21 994 385

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

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 151	402
Avräkning HUS	0	8 650
Avräkning LÅN	152 594	0
	153 745	9 052

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	79 163	78 076
Upplupna elkostnader	6 780	6 954
Upplupna vattenavgifter	19 724	26 274
Upplupna värmekostnader	29 165	27 344
Upplupna kostnader för renhållning	33 265	31 415
Upplupna revisionsarvoden	12 877	12 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 337	3 915
Förutbetalda hyror och avgifter	446 188	441 391
	794 499	627 994

	2012-06-30	2011-06-30

Göteborg 2012- 09-17

Anders Ekholm

Roland Sörqvist

Jenny Eriksson

Martin Fridh

Adam Leszczynski

Sandra Dahlberg

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/10 – 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Kovasznay

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för år 2011-07-01—2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för år 2011-07-01—2012-06-30.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 oktober 2012

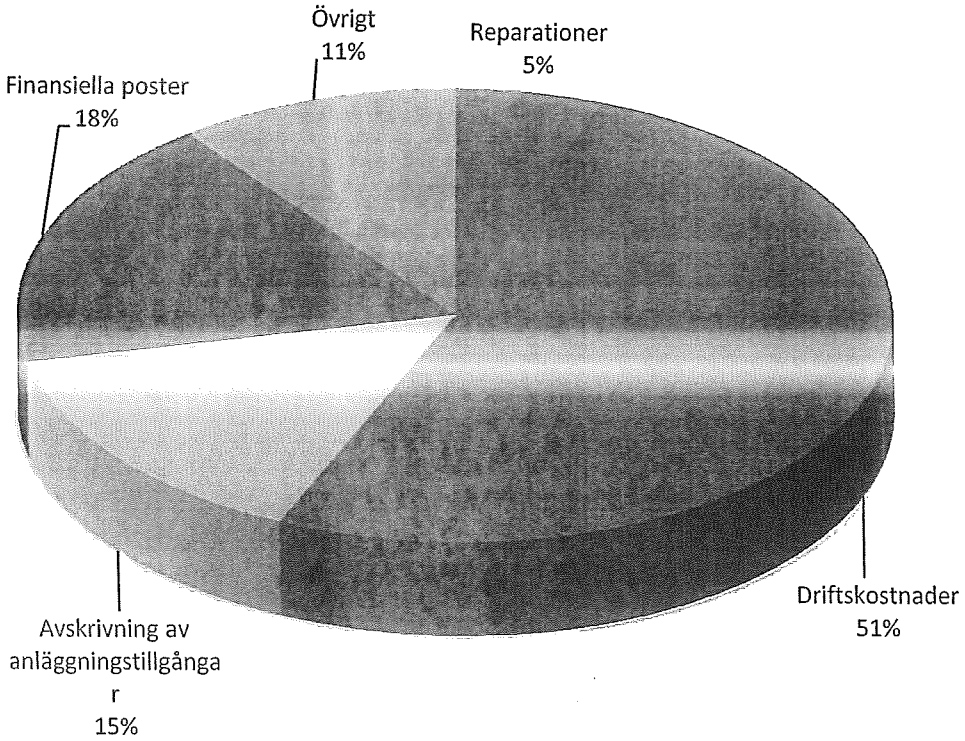
Adam Kovasznay

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

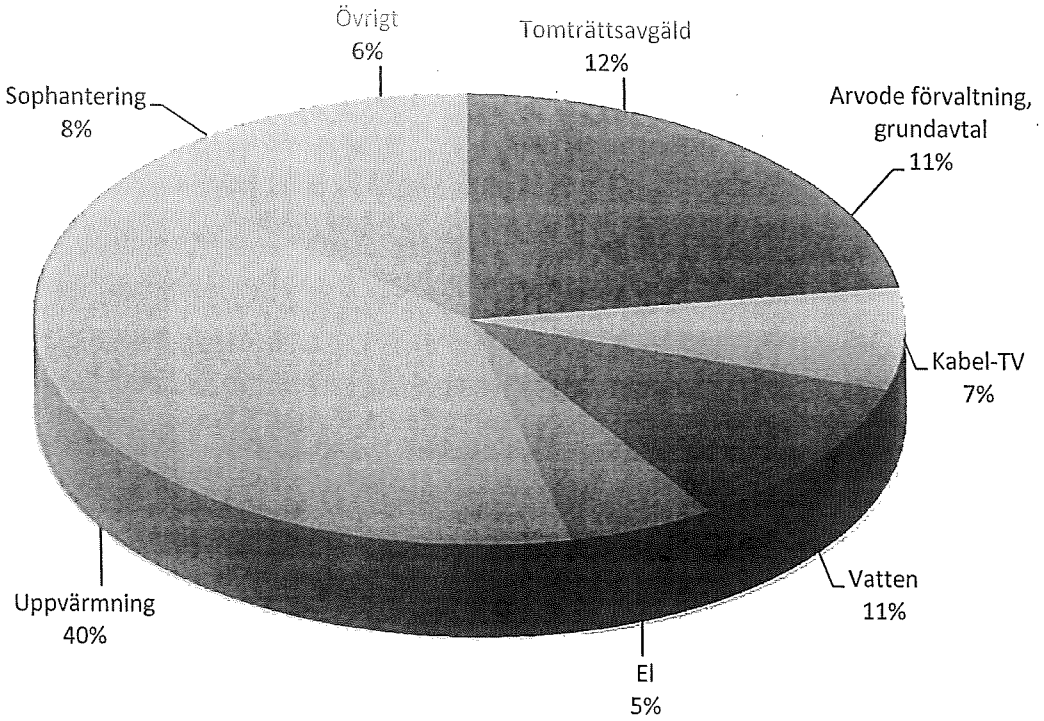
Gunilla Lönnbratt.
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	264 187	140 505
Planerat underhåll	178 826	165 118
Fastighetsavgift/skatt	125 580	119 784
Driftskostnader	2 514 339	2 440 819
Övriga kostnader	16 459	24 124
Personalkostnader	189 845	182 063
Avskrivning av anläggningstillgångar	724 863	724 863
Finansiella poster	887 240	913 339
Summa kostnader	**4 901 339**	**4 710 616**



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld	246 000	246 000
Fastighetsförsäkring	46 447	45 760
Arvode förvaltning, grundavtal	220 698	220 534
Kabel-TV	150 935	51 709
IT-kostnader	1 540	0
Juridiska kostnader	5 306	0
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	12 877	10 363
Möteskostnader	2 155	0
Fastighetsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 19 900
Obligatoriska besiktningar	0	4 659
Bevakningskostnader	2 358	2 321
Snöröjning	24 582	- 1 600
Ersättningar till hyresgäster	0	1 622
Förbrukningsmateriel	18 283	13 818
Vatten	231 087	221 030
El	113 895	116 911
Uppvärmning	822 578	894 761
Sophantering	160 833	170 697
Summa driftskostnader	**2 057 797**	**1 991 235**



RB BRF GÖTEBORGSHUS 42
749400-1022

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	8274	8274
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld	30	30
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning, grundavtal	27	27
Kabel-TV	18	6
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	0
Styrelsearvode	2	2
Revisionsarvode, externt	2	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	3	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	28	27
El	14	14
Uppvärmning	99	108
Sophantering	19	21
Summa driftskostnader	249	241

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, underhålls-kostnader 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 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 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen 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.