Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 42
1/7 2013 - 30/6 2014
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 RB BRF GÖTEBORGSHUS 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Anders Ekholm	Ordförande	Stämman	2015
Catrine Ukalovic	Vice ordförande	Stämman	2014
Jenny Fredriksson	Sekreterare	Stämman	2015
Martin Fridh	Ledamot	Stämman	2014
Alex Hannoun	Ledamot	Stämman	2015
Adam Leszczynski	Ledamot	Stämman	2014
Charlotta Brolin	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lis Börjesson		Stämman	2014
Samir Besirovic		Stämman	2015
Gitte Andersson		Riksbyggen	

Adam Leszczynski har lämnat sin post som vice ordförande under räkenskapsåret pga flytt, Catrine Ukalovic går upp som vice ordförande i hans ställe.

Ordinarie revisorer		
Adam Kovasznay	Revisor	Stämman
PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält revisor Helene Elonson.

Revisorssuppleant		
Peter Kärrberg		Stämman
Valberedning		
Birgitta Sundin	Valberedning	Stämman
Johan Sjöberg	Valberedning	Stämman
Sven--Ove Carlsson(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 53 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 65 carportar.

Radhus		
24 st	4 rum och kök	103,5 kvm
16 st	3 rum och kök	79,5 kvm
Flerbostadshus		
40 st	4 rum och kök	93,5 kvm
12 st	2 rum och kök	65,5 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 809 tkr och planerat underhåll för 795 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

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
Undercentral	13/14	Renovering av undercentralen samt nyinstallation av en DUC. Gbg Energi har bytt ut sina värmeväxlare.
Kulverten	13/14	En större läcka är lagad
Utomhusbelysning	13/14	Samtliga utomhusbelysningar på stolpe har bytts ut med nya armaturer för lågenergi.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	14/15	Samtliga fasader samt miljöhuset
P-platser	15/16	Linjemarkeringar
Lekplatsutrustning	16/17	Översyn/ev byte av lekplatsutrustningen

Miljö

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

Från och med räkenskapsåret den 1 juli 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 november 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Rörelsens intäkter	6 045	6 006	6 104	5 994	5 990
Årets resultat	- 388	1 053	1 310	1 318	- 267
Balansomslutning	34 909	35 202	34 561	33 019	34 002
Soliditet	33%	34%	32%	29%	25%
Likviditet	399%	515%	344%	262%	149%
Lån, kr/m²	2 613	2 637	2 649	2 663	2 797

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 611 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 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

Räkenskapsåret 2013/2014 är nu avslutat.

Föreningsarbetet har blivit lite extra ljust. Nya fina armaturer har monterats under hösten på samtliga belysningsstolpar i föreningen, vilket också syns fint på el-räkningen.

En gedigen renovering har gjorts av vår UC (undercentral), som nu är fullt modern med en DUC monterad och uppkopplad till Riksbyggen. Riksbyggen har också i samband med detta fått Göteborgs Energi att byta ut sina gamla värmeväxlare.

Tyvärr började 2014 med en stor vattenläcka i en av våra kulvertar. Som tur var upptäcktes den ganska fort, den sortens problem kommer vi i fortsättningen tack vare vår nya DUC att upptäcka ännu snabbare.

Vill passa på att tacka alla medlemmar för ytterligare en väl genomförd vårstädning och hoppas även på en fin höststädning.

Styrelsen håller nu på att planera nästa stora jobb i föreningen, som är målning av samtliga fasader. Förhoppningsvis startar målningen som planerat våren 2015.

Anders Ekholm
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 206 117
Årets resultat före fondförändring	-387 664
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-985 516
Årets ianspråktagande av underhållsfond	794 678
Summa överskott	1 627 615

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	1 127 615

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 108 827	5 108 631
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 470	- 1 752
Bränsleavgifter	3	880 759	880 759
Övriga förvaltningsintäkter	4	56 046	18 287
		6 045 162	6 005 925
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 809 093	- 302 492
Planerat underhåll	6	- 794 678	- 47 825
Fastighetsavgift/skatt		- 111 964	- 111 320
Driftkostnader	7	-3 039 635	-2 803 519
Övriga kostnader	8	- 36 587	- 33 242
Personalkostnader	9	- 201 917	- 203 303
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 788 036	- 729 391
		-5 781 910	-4 231 092
Rörelseresultat		**263 252**	**1 774 834**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 278	3 813
Ränteintäkter och liknande poster	11	127 424	134 630
Räntekostnader och liknande poster	12	- 782 619	- 860 514
		- 650 917	- 722 071
Resultat efter finansiella poster		**- 387 664**	**1 052 762**
Årets resultat		**- 387 664**	**1 052 762**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 985 516	- 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond		794 678	47 825
Resultat efter fondförändring		**- 578 502**	**168 587**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	27 977 175	28 168 572
Inventarier, verktyg och installationer	14	–	10 193
		27 977 175	28 178 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		**28 023 675**	**28 225 265**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 800	1
Kundfordringar	16	110	50
Skattefordringar	17	3 327	9 267
Övriga fordringar	18	23 006	10 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	165 089	148 581
		197 332	168 689
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	6 150 000	6 100 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		538 341	707 975
Summa omsättningstillgångar		**6 885 673**	**6 976 664**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 909 348**	**35 201 929**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		4 661 799	4 470 961
		10 058 280	9 867 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 206 117	2 037 529
Årets resultat		- 387 665	1 052 763
Avsättning till underhållsfond		- 985 516	- 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond		794 678	47 825
		1 627 615	2 206 117
Summa eget kapital		**11 685 895**	**12 073 560**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	21 497 891	21 774 411
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	22	195 696	114 872
Leverantörsskulder		445 398	175 919
Medlemmarnas reparationsfonder		432 205	427 774
Övriga kortfristiga skulder	23	2 786	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	649 477	634 991
		1 725 562	1 353 958
Summa skulder		**23 223 453**	**23 128 369**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 909 348**	**35 201 929**
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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 673 141 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämnsson planerat underhåll. Reparationer avser löpande under håll 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 frit och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkning en inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanerin anges planenlig fondavsättning och ianspråktagander 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 anskaffnings värden 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	Linjär	5-35	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-06-30	2013-06-30
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
Hyror, garage	–	600
Hyror, p-platser	147 416	146 020
	5 108 827	5 108 631
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 470	- 1 752
	- 470	- 1 752
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 759
	880 759	880 759
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar, föreningslokal	20 000	14 200
Fakturerade kostnader	245	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 119	- 118
Inkassointäkter	1 260	4 205
Övriga rörelseintäkter	660	–
Försäkringsersättningar	34 000	–
	56 046	18 287
Not 5 Reparationer		
Material markytor	17 596	18 369
Bostäder	3 238	–
Vattenskador	382 584	122 272
Lokaler	7 601	7 202
Tvättstugor	37 901	28 043
Gemensamma utrymmen	–	7 233
Vatten/Avlopp	72 580	44 990
Värme	211 926	2 401
Ventilation	48 288	8 109
Elinstallationer	5 587	18 727
Låssystem	3 597	7 987
Huskropp	9 298	37 160
Gårdar och grönanläggningar	8 269	–
Övrigt	629	–
	809 093	302 492

	2014-06-30	2013-06-30

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	7 619	–
VA/Sanitet	87 923	–
Värme	60 920	–
Ventilation	4 129	7 575
Elinstallationer	258 161	–
Låssystem	7 250	11 875
Övriga installationer	4 447	–
Huskroppar	276 687	–
Gårdar och grönanläggningar	87 542	28 375
	794 678	47 825

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 071
Försäkringspremier	57 753	52 756
Förvaltningsarvode, grundavtal	667 626	678 504
Förvaltningsarvode, extra debitering	33 207	24 282
Kabel-TV	176 043	175 238
IT-kostnader	2 727	839
Juridiska kostnader	1 350	3 513
Styrelsearvode	13 473	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	12 625	12 625
Möteskostnader	145	1 313
Trädgårdsskötsel	12 854	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 100	- 10 700
Bevakningskostnader	460	2 358
Snö- och halkbekämpning	133 386	112 888
Ersättningar till hyresgäster	–	2 000
Förbrukningsmateriel	25 047	37 093
Fordons- och maskinkostnader	329	–
Vatten	404 432	246 528
El	107 042	113 177
Uppvärmning	966 236	937 201
Sophantering och återvinning	193 000	154 810
	3 039 635	2 803 519

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 605	6 388
Bolagsverket	900	900
Representation	4 000	4 500
Kontorsmateriel	6 220	7 405
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 152
Konsultarvoden	14 978	6 750
Bankkostnader	2 365	2 147
	36 587	33 242

	2014-06-30	2013-06-30

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	110 917	105 070
Övriga ersättningar till förtroendevalda	24 723	34 883
Övriga kostnadsersättningar	–	433
Arvode vicevärd	16 000	12 000
Föreningsvald revisor	4 740	4 570
Summa	156 380	156 956
Sociala kostnader	45 537	46 347
	201 917	203 303

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	249 960	191 315
Markanläggningar	55 881	55 881
Installationer	10 195	10 195
	788 036	729 391

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	507	551
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	126 681	132 875
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	48	1 148
Övriga ränteintäkter	188	56
	127 424	134 630

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	780 524	860 514
Övriga räntekostnader	2 095	–
	782 619	860 514

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Standardförbättringar	5 523 987	5 423 346
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	37 722 401	37 621 760
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	586 444	100 641
	586 444	100 641
Summa anskaffningsvärden	38 308 845	37 722 401
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 232 703	-6 760 703
Standardförbättringar	-1 419 409	-1 228 094
Markanläggningar	- 901 717	- 845 836
	-9 553 829	-8 834 633

	2014-06-30	2013-06-30
Årets avskrivning byggnader	- 472 000	- 472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 249 960	- 191 315
Årets avskrivning markanläggningar	- 55 881	- 55 881
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 331 670	-9 553 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 977 175	28 168 572
Varav		
Byggnader	23 142 887	23 614 887
Standardförbättringar	4 441 062	4 104 578
Markanläggningar	393 226	449 107
Taxeringsvärden		
bostäder	71 400 000	71 400 000
Totalt taxeringsvärde	71 400 000	71 400 000
varav byggnader	*54 000 000*	*54 000 000*

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

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	- 82 155	- 71 962
Bilar och andra transportmedel	10 195	10 195
	- 71 960	- 61 767
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	- 10 195	- 10 195
	- 10 195	- 10 195
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 82 155	- 71 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	10 193
Varav		
Inventarier och verktyg	–	10 193

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
	46 500	46 500

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	110	50
	110	50

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	3 327	9 267
	3 327	9 267

	2014-06-30	2013-06-30

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	23 006	10 790
	23 006	10 790

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	28 684	13 971
Förutbetalda försäkringspremier	28 564	29 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 094	43 921
Övriga förutbetalda kostnader	2 247	–
Övrigt	61 500	61 500
	165 089	148 581

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 150 000	6 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	1,60	2014-07-05
90 dagar	300 000	1,55	2014-08-05
180 dagar	2 850 000	1,75	2014-09-05

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	5 396 481	4 470 961	1 153 354	1 052 763
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut				1 052 763	-1 052 763
Avsättning till underhållsfond			985 516	- 985 516	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 794 678	794 678	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 387 665
Vid årets slut	–	5 396 481	4 661 799	2 015 279	- 387 665

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	21 693 587	21 889 283
Avgår nästa års amortering	- 195 696	- 114 872
Skuld vid årets slut	21 497 891	21 774 411

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,59%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,59%	2021-05-28	7 070 056		117 840	6 952 216
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2015-06-30	7 398 044		38 532	7 359 512
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2016-09-30	7 421 183		39 324	7 381 859
			21 889 283		**195 696**	**21 693 587**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 195 696 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

	2014-06-30	2013-06-30

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 486	402
Avräkning hyror och avgifter	1 300	–
	2 786	402

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 739	62 197
Upplupna elkostnader	9 364	6 076
Upplupna vattenavgifter	32 843	20 810
Upplupna värmekostnader	30 093	29 081
Upplupna kostnader för renhållning	39 515	32 243
Upplupna revisionsarvoden	12 877	12 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 044	32 744
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 002	438 963
	649 477	634 991

Göteborg 2014-

Anders Ekholm

Catrine Ukalovic

Jenny Fredriksson

Martin Fridh

Alex Hannoun

Charlotta Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Kovasznay
Föreningsvald revisor

Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30.

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 31 december 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 42 för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30.

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 2014-10-01

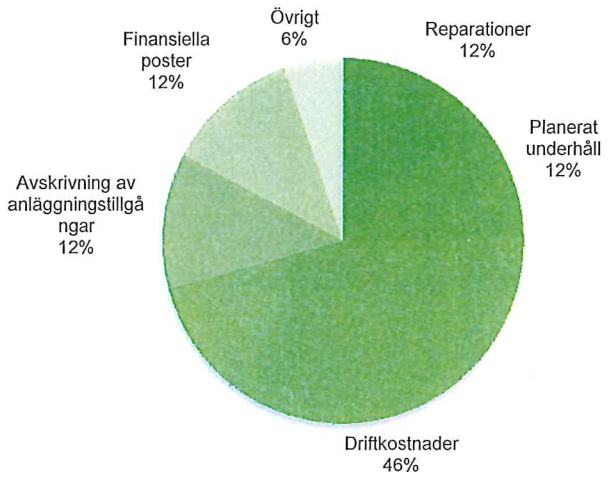
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

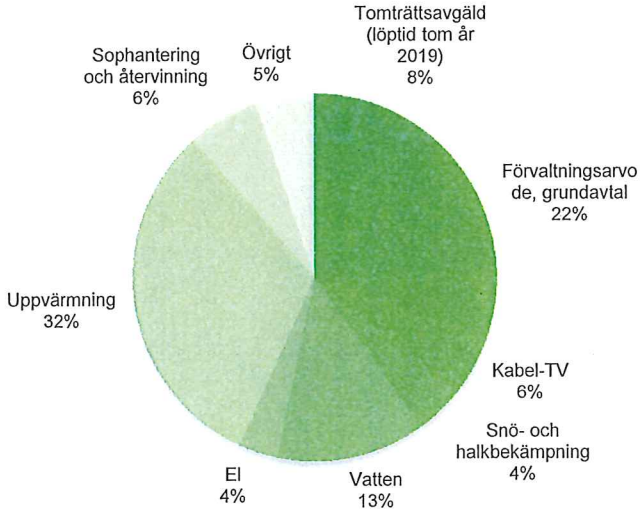
Adam Kovasznay
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	809 093	302 492
Planerat underhåll	794 678	47 825
Fastighetsavgift/skatt	111 964	111 320
Driftkostnader	3 039 635	2 803 519
Övriga kostnader	36 587	33 242
Personalkostnader	201 917	203 303
Avskrivning av anläggningstillgångar	788 036	729 391
Finansiella poster	782 619	860 514
Summa kostnader	**6 564 529**	**5 091 606**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 071
Försäkringspremier	57 753	52 756
Förvaltningsarvode, grundavtal	667 626	678 504
Kabel-TV	176 043	175 238
IT-kostnader	2 727	839
Juridiska kostnader	1 350	3 513
Styrelsearvode	13 473	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	12 625	12 625
Möteskostnader	145	1 313
Trädgårdsskötsel	12 854	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 100	- 10 700
Bevakningskostnader	460	2 358
Snö- och halkbekämpning	133 386	112 888
Ersättningar till hyresgäster	0	2 000
Förbrukningsmateriel	25 047	37 093
Fordons- och maskinkostnader	329	0
Vatten	404 432	246 528
El	107 042	113 177
Uppvärmning	966 236	937 201
Sophantering och återvinning	193 000	154 810
Summa driftkostnader	**3 006 428**	**2 779 237**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	8274	8274
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	30	30
Försäkringspremier	7	6
Förvaltningsarvode, grundavtal	81	82
Kabel-TV	21	21
Styrelsearvode	2	2
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Trädgårdsskötsel	2	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Snö- och halkbekämpning	16	14
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	49	30
El	13	14
Uppvärmning	117	113
Sophantering och återvinning	23	19
Summa driftkostnader	**363**	**336**

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 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 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.

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.

RB BRF GÖTEBORGSHUS 42

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF GÖTEBORGSHUS 42 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet