



Riksbyggens Bostadsrättsförening

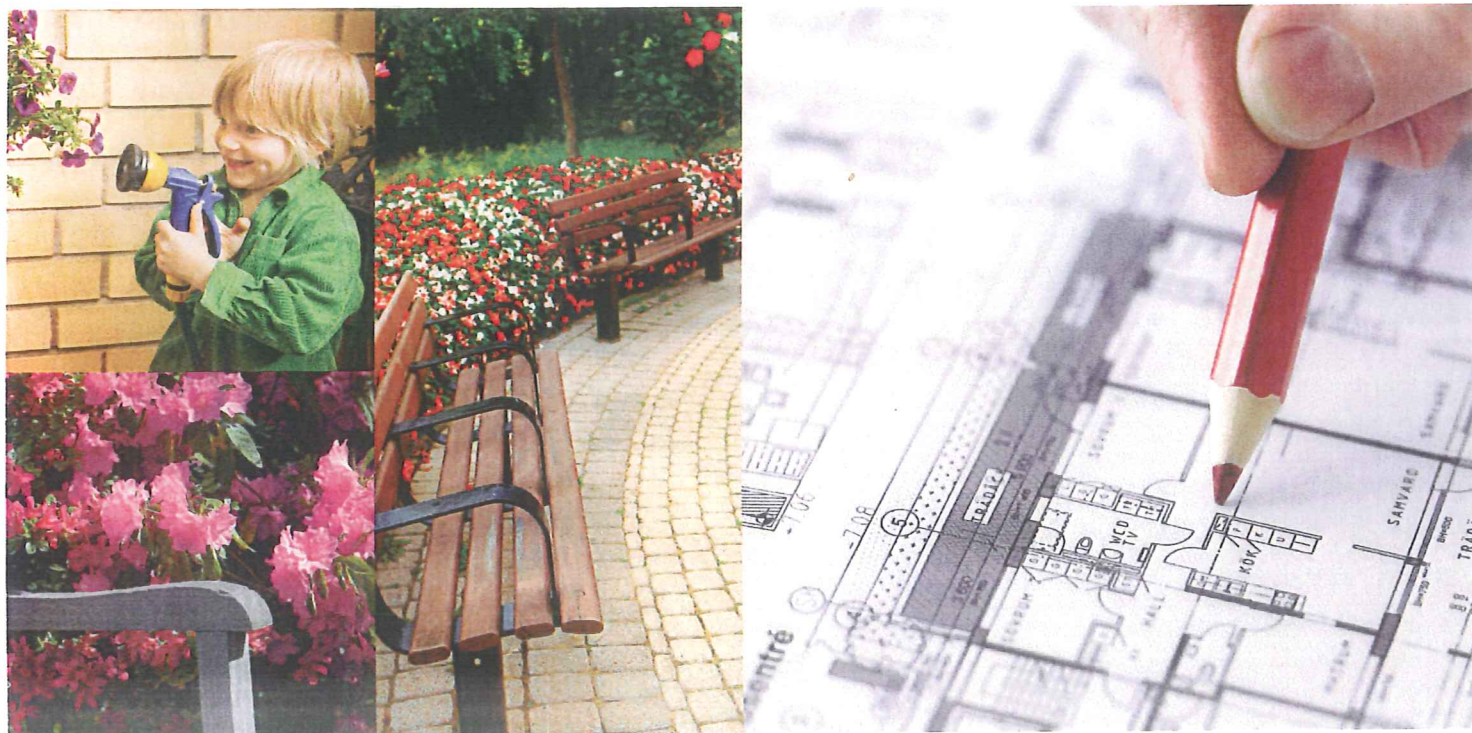
Göteborgshus 37

Årsredovisning

1 juli 2011 - 30 juni 2012

Göteborgshus 37





RB BRF GÖTEBORGSHUS 37
Org nr 757202-6578
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden 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
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	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 GÖTEBORGS SHUS 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Carina Svensson	Ordförande	Stämman	2012
Carina Berg	Vice ordförande	Stämman	2013
Heléne Caesar	Sekreterare	Stämman	2013
Magnus Östrand	Ledamot	Stämman	2012
Charlotta Brolin	Ledamot RB	Riksbyggen	

Kerstin Torberntsson som valdes till ledamot har tyvärr gått bort.

Styrelsesuppleanter

Paul Spartalis	Stämman	2012
Pär Georgsson	Stämman	2013
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Klas Asklöf	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Revisor aukt.	Stämman

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Revisorssuppleant

Curt Eriksson	Revisorsuppleant	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Christian Arksund(sammank)	Valberedning	Stämman
Maria Leimer	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Kärra 40:1, 40:2, 40:3, 45:1, 45:2, 45:3 och 45:4 med adresserna Prilyckegatan 63-85 och Lillekärr Södra 106-162. På tomten har 1972-1973 uppförts bostadshus med 400 lägenheter med en sammanlagt lägenhetsyta av 27 329 kvm. dessutom finns 2 lokaler och 400 parkeringsplatser varav 147 är under tak.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	206	138	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	MC-platser	Husvagnsplatser
2	400 (147 under tak)	35	10

Total bostadsarea:	27 331 kvm
Total lokalarea:	591 kvm

Årets taxeringsvärde	214 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	214 084 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 1 102 tkr och planerat underhåll för 17 994 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Precis som tidigare år fortsätter man med badrumsrenoveringar, föreningen står för flyttning av väggbrunn till golvbrunn, så skall ni renovera ert badrum kontakta alltid förvaltaren först.

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

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- Taken har blåstrats och målats
- Betongen har lagats och målats
- Målning av vissa källargolv och väggar
- Förstärkning av trappor i dom höga husen

Inom 5 år

- Stambyte - relining
- Nytt cykelförråd
- Byte av takfläktar, 54 st
- Källargångar målas
- Gamla tvättmaskiner byts ut efter behov
- Mangel vid behov
- Källardörrar
- Torktumlare
- Torkskåp

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Rörelsens intäkter	22 674	22 070	21 664	21 183	20 763
Rörelseresultat	- 8 331	- 4 032	6 166	5 036	7 159
Resultat efter finansiella poster	- 9 095	- 4 802	5 384	4 301	6 539
Balansomslutning	58 174	62 778	66 139	61 418	62 279
Soliditet %	39%	51%	56%	51%	44%
Likviditet %	220%	236%	383%	248%	265%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,23%	0,41%	0,24%	0,34%	0,23%
Avgift för bostad exkl bränsle, kr / kvm	670	654	638	615	592
Lån, kr / kvm	1 084	894	910	926	1 125

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2,5% fr o m 1 juli 2012.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
FF-Fastighetsservice	Fastighetsservice
FF-Fastighetsservice	Service värme- och ventilationsanläggningar
Kone hissar	Hissar
ComHem	Kabeltv
Securitas	Störningsjour
SOS Larm	Jour
Bredband2	Bredband
Controlla	Parkeringsövervakning

Ordförande har ordet

Hösten har smyggit sig på igen. I föreningen har det varit 2 tunga år för oss i styrelsen och oss boende, både arbetssamt och kostsamt. Det har varit mycket buller, stök mm. Men nu är vi på sluttampen, det som släpar efter lite är blästring och målning av tak. Mycket beror på att miljö o hälsa har haft mycket att säga om hanteringen av vattnet från blästringen. Men väl så viktigt. Vi har legat lågt med våra trädgårdar under denna period. Vi i styrelsen känner att vi vill vänta ut alla ställningar, baracker, stora bilar mm innan vi börjar se över våra asfaltsytor och grönområden.

Vi kommer också att börja förbereda för stambyte/relining. Husen blir 40 år 2013 så det är dags att titta över våra rör. Vissa rör har blivit rejält åldersbitna. Vi kommer också att gå över takfläktarna, måla källargångar, byta ut vissa källardörrar som har blivit slitna och dåliga. 37:an är en stor förening så det finns att göra.

Vi i styrelsen önskar alla medlemmar en riktigt bra vinter. Mys och ha det gott inne i värmen.

Carina Svensson
Ordförande Göteborgshus nr 37

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 211 419
Årets resultat före fondförändring	-9 095 494
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 993 593
Summa över/underskott	<u>15 359 518</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	15 359 518

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 296 810	18 870 898
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 44 279	- 77 943
Bränsleavgifter	3	3 081 640	3 082 919
Övriga förvaltningsintäkter	4	340 013	194 345
		<u>22 674 184</u>	<u>22 070 219</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 102 012	- 562 831
Planerat underhåll	6	-17 993 593	-13 134 387
Fastighetsavgift/skatt		- 556 840	- 531 640
Driftskostnader	7	-9 803 613	-10 285 778
Övriga kostnader	8	- 203 999	- 235 786
Personalkostnader	9	- 323 689	- 338 372
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 021 462	-1 013 738
		<u>-31 005 209</u>	<u>-26 102 533</u>
Rörelseresultat		-8 331 025	-4 032 314
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		20 050	20 050
Ränteintäkter och liknande poster	11	188 154	204 230
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	3 166
Räntekostnader och liknande poster	12	- 972 673	- 996 685
		<u>- 764 469</u>	<u>- 769 239</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 095 494	-4 801 553
Årets resultat		<u>-9 095 494</u>	<u>-4 801 553</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		17 993 593	13 134 387
Förändring av underhållsfond		12 243 593	7 384 387
Resultat efter fondförändring		3 148 099	2 582 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	46 075 463	47 096 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200 700	200 700
Summa anläggningstillgångar		46 276 163	47 297 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	7 956	1 389
Skattefordringar	16	0	141 752
Övriga fordringar	17	21 761	6 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	665 524	725 887
		695 241	875 898
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	2 150 000	11 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 242	5 242
Bankmedel	20	6 414 918	351 683
Avräkning med Swedbank		2 632 470	2 447 195
		9 052 631	2 804 120
Summa omsättningstillgångar		11 897 872	15 480 019
SUMMA TILLGÅNGAR		58 174 035	62 777 644

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 414 944	1 414 944
Underhållsfond		6 135 443	18 379 036
		<u>7 550 387</u>	<u>19 793 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 211 419	9 628 584
Årets resultat		-9 095 494	-4 801 553
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		17 993 593	13 134 387
		<u>15 359 517</u>	<u>12 211 419</u>
Summa eget kapital		22 909 904	32 005 398
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	29 848 862	24 217 047
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		419 392	476 132
Leverantörsskulder		994 402	2 807 653
Skatteskulder		221 817	15 310
Medlemmarnas reparationsfond		1 030 648	1 001 061
Övriga kortfristiga skulder	23	141 066	37 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 607 944	2 217 537
		<u>5 415 269</u>	<u>6 555 199</u>
Summa skulder		35 264 131	30 772 246
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 174 035	62 777 644

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 37 843 300 37 843 300

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 enligt senaste inkomstdeklarationen uppgår till 14 076 919 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	100	2072
Inventarier	Rak		

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	18 316 560	17 876 125
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 109 234	- 109 234
Hyror, lokaler	203 775	222 472
Hyror, garage	149 770	149 760
Hyror, p-platser	697 660	693 385
Hyror, övriga	38 280	38 390
	<u>19 296 810</u>	<u>18 870 898</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 44 279	- 77 943
	<u>- 44 279</u>	<u>- 77 943</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	3 081 640	3 082 919
	<u>3 081 640</u>	<u>3 082 919</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	1 080	1 080
Solarieintäkter, Kärraton, p-tillstånd, Kärrasviten	62 499	65 477
Parkeringsavgifter	100 613	95 875
Övriga ersättningar från hyresgäster	17 803	0
Inkassointäkter	5 970	0
Övriga rörelseintäkter	4 632	31 913
Försäkringsersättningar	147 416	0
	340 013	194 345

Not 5 Reparationer

Material markytor	13 571	36 688
Bostäder	0	6 290
Vattenskador	393 995	0
Lokaler	140 579	0
Tvättstugor	137 118	105 942
Vatten/Avlopp	85 605	75 372
Värme	7 636	8 796
Ventilation	13 888	36 050
Elinstallationer	59 441	0
Tele/TV/Porttelefon	4 000	39 938
Hissar	96 114	100 923
Övriga installationer	34 347	15 273
Huskropp	60 038	13 155
Gårdar och grönanläggningar	20 702	2 393
Garage och parkeringsplatser	17 852	115 705
Vandalisering	13 954	0
Övrigt	3 174	6 305
	1 102 012	562 831

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	238 742	421 130
Målning källare	315 000	36 853
Tvättstugor	14 170	47 049
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	55 944
VA/Sanitet	21 373	85 000
Elinstallationer	397 297	95 944
Låssystem	0	8 793
Huskroppar	16 957 847	11 081 600
Gårdar och grönanläggningar	0	1 292 235
Garage och parkeringsplatser	49 164	9 839
	17 993 593	13 134 387

2012-06-30 2011-06-30

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2014-01-30)	501 920	502 024
Fastighetsförsäkring	198 268	196 000
Arvode förvaltning, Riksbyggen	663 391	554 748
Kabel-TV	503 059	499 290
Juridiska kostnader	- 6 768	12 838
Styrelsearvode	15 670	15 100
Revisionsarvode, externt	31 750	31 500
Möteskostnader	11 341	0
Fastighetsskötsel, FF-Fastighetsservice	1 192 914	1 312 174
Trädgårdsskötsel, FF-Fastighetsskötsel	18 114	6 115
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 200	- 39 100
Obligatoriska besiktningar	6 217	5 964
Bevakningskostnader	31 100	21 156
Övriga utgifter, köpta tjänster	25 598	26 266
Snöröjning, FF-Fastighetsservice	55 250	205 240
Ersättningar till hyresgäster	3 500	0
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	75 320	118 402
Vatten	701 926	644 854
El	2 474 596	2 727 523
Uppvärmning	2 966 358	3 133 867
Sophantering	347 289	311 817
	9 803 613	10 285 778

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	20 964	28 897
Bolagsverket	900	1 800
Representation	2 499	2 470
Kontorsmateriel	45 869	61 922
Telefon och porto	43 659	26 933
Konstaterade förluster hyror/avgifter	55	214
Medlems- och föreningsavgifter	22 406	22 906
Konsultarvoden	67 327	88 545
Bankkostnader	320	600
Övriga externa kostnader	0	1 500
	203 999	235 786

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	173 890	123 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	34 059	51 773
Övriga kostnadsersättningar	70	105
Övriga arvoden	30 180	72 134
Föreningsvald revisor	6 200	5 600
Utbildning, förtroendevalda	9 150	12 250
Summa	253 549	264 862
Sociala kostnader	70 140	73 510
	323 689	338 372

2012-06-30 2011-06-30

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	312 822	305 098
Byggnadsinventarier	665 569	665 569
Markanläggningar	43 071	43 071
	1 021 462	1 013 738

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 589	568
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 626	2 142
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	178 953	200 313
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 283	1 050
Övriga ränteintäkter	2 702	158
	188 154	204 230

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	970 381	995 225
Övriga finansiella kostnader	2 292	1 460
	972 673	996 685

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	38 620 000	38 620 000
Standardförbättringar	21 543 831	21 543 831
Markanläggning	2 237 852	2 237 852
	62 401 683	62 401 683

Summa anskaffningsvärden

62 401 683 62 401 683

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 485 643	-4 180 545
Standardförbättringar	-9 193 067	-8 527 498
Markanläggningar	-1 626 047	-1 582 976
	-15 304 758	-14 291 020

Årets avskrivning byggnader

- 312 822 - 305 098

Årets avskrivning standardförbättringar

- 665 569 - 665 569

Årets avskrivning markanläggningar

- 43 071 - 43 071

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 326 220 -15 304 758

	2012-06-30	2011-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 075 463	47 096 925
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 821 535	34 134 357
Standardförbättringar	11 685 195	12 350 764
Markanläggningar	568 734	611 805
Taxeringsvärden	214 084 000	214 084 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 000 000</i>	<i>155 000 000</i>
 Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
401 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	200 500	200 500
4 st andelar á 50 kronor i Folkteatern Göteborg	200	200
	<u>200 700</u>	<u>200 700</u>
 Not 15 Kundfordringar		
Kundfordringar	7 956	1 389
	<u>7 956</u>	<u>1 389</u>
 Not 16 Skattefordringar		
Fastighetsavgift/skatt	0	141 752
	<u>0</u>	<u>141 752</u>
 Not 17 Övriga fordringar		
Skattekonto	21 761	6 870
	<u>21 761</u>	<u>6 870</u>
 Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 348	49 348
Övriga förutbetalda kostnader	384 918	381 208
Upplupna ränteintäkter	6 510	72 851
Förutbetalda försäkringspremier	100 268	98 000
Övrigt	124 480	124 480
	<u>665 524</u>	<u>725 887</u>
 Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 150 000	11 800 000
 Not 20 Bankmedel		
Bankmedel	6 414 918	351 683
	<u>6 414 918</u>	<u>351 683</u>

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	750 000	2,40	2012-07-09
90 dagar	1 400 000	2,70	2012-08-09

	2012-06-30	2011-06-30
Not 21 Eget kapital	Bundet	Bundet
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
Vid årets början	1 414 944	18 379 036
Disposition enl årsstämmobeslut		0
Förändring av underhållsfond		12 243 593
Avsättning till underhållsfond		5 750 000
Uttag ur underhållsfond		-17 993 593
Nya insatser och uppl. Avgifter	0	
Årets resultat		-9 095 494
Vid årets slut	1 414 944	6 135 443
Not 22 Fastighetslån		
Fastighetslån	30 268 254	24 693 179
Avgår nästa års amortering	- 419 392	- 476 132
Skuld vid årets slut	29 848 862	24 217 047

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,54%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,90		3 964 293		103 644	3 860 649
NORDEA HYPOTEK AB	2,90	2013-05-06	4 000 000			4 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,36	2015-09-01	7 081 560		57 928	7 023 632
STADSHYPOTEK AB	3,42	2014-10-30	3 471 134		40 141	3 430 993
STADSHYPOTEK AB	3,87	2018-09-30	6 176 192		223 212	5 952 980
SBAB	3,64	2016-06-03		6 000 000		6 000 000
			24 693 179	6 000 000	424 925	30 268 254

I det rörliga lånet på 4 000 000,00 ingår en swap med samma belopp som är bunden till 2013-05-06 till en ränta på 4,76%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 419 392 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	15 310	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	10 680
Avräkning HUS	9 050	8 000
Avräkning LÅN	111 461	0
Övriga kortfristiga låneskulder	5 245	18 826
	141 066	37 506

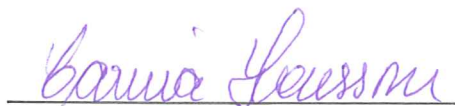
2012-06-30 2011-06-30

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	6 833
Upplupna räntekostnader	81 160	22 650
Upplupna elkostnader	156 762	162 677
Upplupna vattenavgifter	20 393	18 347
Upplupna värmekostnader	103 924	95 533
Upplupna kostnader för renhållning	70 570	76 253
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	0	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 508	100 002
Förutbetalda hyror och avgifter	1 686 627	1 681 242
	2 607 944	2 217 537

2012-06-30 2011-06-30

Göteborg 2012-



Carina Svensson



Carina Berg



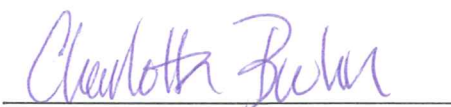
Heléne Caesar



Pär Georgsson
skriver på i egenskap av suppleant



Magnus Östrand



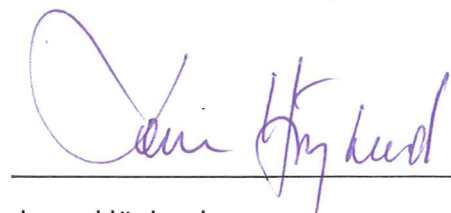
Charlotta Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012- 10-17

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB



Klas Asklöf
Föreningsvald revisor



Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens
Bostadsrättsförening Göteborgshus 37,
org. 757202-6578**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 37 för räkenskapsåret 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 37 för räkenskapsåret 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.

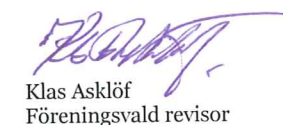
Göteborg den 17 oktober 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund

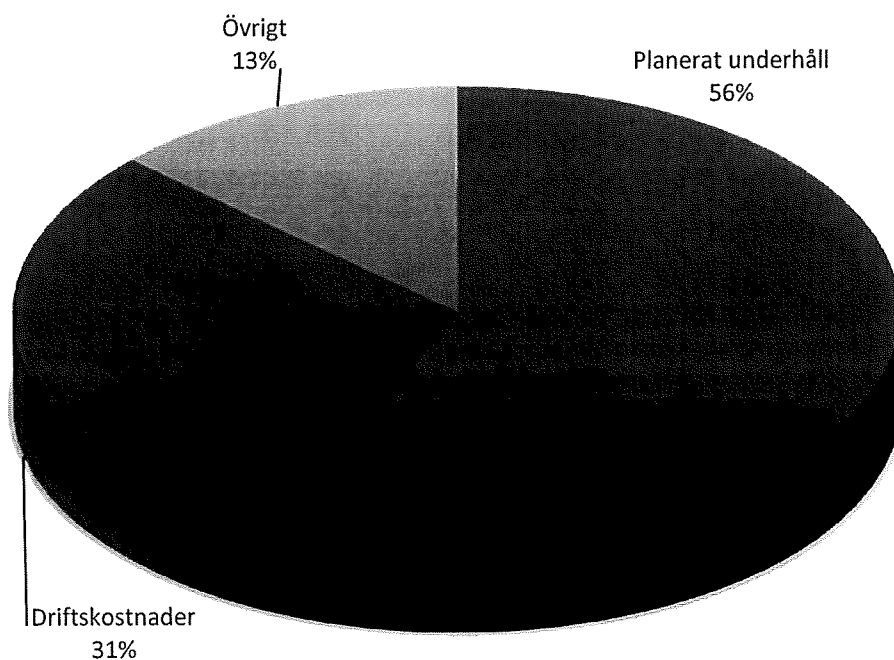
Auktoriserad revisor



Klas Asklöf
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	1 102 012	562 831
Planerat underhåll	17 993 593	13 134 387
Fastighetsavgift/skatt	556 840	531 640
Driftskostnader	9 803 613	10 285 778
Övriga kostnader	203 999	235 786
Personalkostnader	323 689	338 372
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 021 462	1 013 738
Finansiella poster	972 673	996 685
Summa kostnader	31 977 882	27 099 218



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	27331	27331
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom 2014-01-30)	18	18
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning, Riksbyggen	24	20
Kabel-TV	18	18
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel, FF-Fastighetsservice	44	48
Trädgårdsskötsel, FF-Fastighetsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning, FF-Fastighetsservice	2	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	3	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	26	24
El	91	100
Uppvärmning	109	115
Sophantering	13	11
Summa driftskostnader	359	376

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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