

Årsredovisning

RBF GÖTEBORGSHUS 37
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 757202-6578

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

Förvaltnings- berättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Carina Svensson	Ordförande
Heléne Caesar	Sekreterare
Pär Georgsson	Ledamot
Carina Berg	Ledamot
Magnus Östrand	Ledamot
Charlotta Brolin	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämmen

2014
2013
2013
2013
2013
2014

Styrelsesuppleanter

Anette Nilsson
Maria Leimer
Gitte Andersson

Stämman
Stämman
Riksbyggen

2013
2014

Ordinarie revisorer

Curt Eriksson	Revisor
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

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

Revisorssuppleanter

Klas Asklöf

Stämman

Valberedning

Christian Arksund(sammank)	Valberedning
Lars Hermansson	Valberedning

Stämman
Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2014-01-30 med en årlig avgäld på 501 920 kr. Fr o m 2014-02-01 och 10 år framåt kommer den årliga avgälden vara 780 624 kr + ett tillägg fr o m 2014-06-01 och 10 år framåt på 11 300 kr.

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)	30	10

Total bostadsarea: 27 331 kvm
Total lokalarea: 591 kvm

Årets taxeringsvärde 219 117 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 215 168 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 026 tkr och planerat underhåll för 5 761 tkr.
Kostnaderna 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.

Föreningen har drabbats av stora kostnader för vattenskador, ofta orsakat av läckage från diskmaskiner eller badrum. För att på sikt få ner dessa kostnader har föreningen tecknat avtal med Riksbyggen för avflytningsbesiktning vilket innebär att status på lägenheten kontrolleras i samband med försäljning.

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

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Takmålnings- och betonglagningssentreprenaden har avslutats.

Miljöhusen har målats.

Obligatorisk ventilationskontroll med rensning och injustering av ventilationen samt byte av ventilationsaggregat på två gårdar.

Byte av två expansionskärl.

Inom 5 år

Stambyte - relining

Nytt förråd till gaveln på Lillekärr Södra 148.

OVK med rensning och injustering av ventilationen samt byte av ventilationsaggregat på två gårdar, pågår hösten 2013.

Utbyte och komplettering av utebelysning, pågår hösten 2013.

Renovering av hissar.

Gamla utrustningar i tvättstugor byts ut efter behov.

LM

Miljö

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.

Föreningen arbetar med att minska fastigheternas miljöpåverkan och under detta verksamhetsåret har ca 50 gamla ventilationsaggregat bytts ut mot nya energieffektiva aggregat.

Radiatorer i källargångar har justerats för att begränsa värmen i utrymmen som ej behöver vara så varma.

Föreningen planerar att förbättra möjligheterna till sopsortering genom att införa fastighetsnära sortering i miljöhusen i ett antal fraktioner.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2012 (samt en extra stämma den 11 december 2012). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Rörelsens intäkter	23 667	22 674	22 070	21 664	21 183
Årets resultat	3 369	- 9 095	- 4 802	5 384	4 302
Resultat efter fondförändringar	3 412	3 148	2 583	1 743	1 475
Balansomslutning	60 816	58 174	62 778	66 139	61 418
Soliditet %	43%	39%	51%	56%	51%
Likviditet %	291%	220%	236%	383%	248%
Årsavgift för bostäder, kr / kvm(exkl värme)	687	670	654	638	615
Lån, kr / kvm	1 066	1 084	894	910	926

Arsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013/2014 där styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% från och med 2013-07-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 26 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
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
FF-Fastighetsservice	Fastighetsservice
Kone Hissar	Hissar
ComHem	Kabeltv
Securitas	Störningsjour
SOS Larm	Jour
Bredband2	Bredband
Controlla	Parkeringsövervakning

W

Ordförande har ordet

Hoppas att ni har njutit av denna underbara sommar precis som jag har gjort. Den är verkligen värd att minnas.

Åren som gått har varit arbetskrävande men även lärorikt. Det har varit många och långa möten, men nu kan vi sätta punkt för tak och betong arbetena. Nu laddar vi om för nya projekt, våra stammar.

Jag vill passa på att tacka våran förvaltare och övriga styrelsemedlemmar, för ett otroligt gott samarbete och arbetsinsatser. Vi är ett gott gäng och det underlättar vårt arbete.

Till alla medlemmar i 37:an önskar jag en bra höst och vinter.

Carina Svensson
Ordförande 37:an

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 359 517
Årets resultat före fondförändring	3 369 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 792 342
Summa överskott	18 771 115

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-5 000 000
Att balansera i ny räkning	13 771 115

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 762 549	19 296 810
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 34 471	- 44 279
Bränsleavgifter	3	3 083 093	3 081 640
Övriga förvaltningsintäkter	4	855 479	340 012
		<u>23 666 649</u>	<u>22 674 183</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 025 706	-1 102 012
Planerat underhåll	6	-5 761 092	-17 993 593
Fastighetsavgift/skatt		- 495 170	- 556 840
Driftkostnader	7	-10 593 200	-9 803 613
Övriga kostnader	8	- 245 348	- 203 999
Personalkostnader	9	- 313 112	- 323 689
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 027 359	-1 021 462
		<u>-19 460 986</u>	<u>-31 005 209</u>
Rörelseresultat		4 205 663	-8 331 025
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 441	20 050
Ränteintäkter och liknande poster	11	236 482	188 154
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 089 330	- 972 673
		<u>- 836 407</u>	<u>- 764 469</u>
Resultat efter finansiella poster		3 369 256	-9 095 494
Årets resultat		3 369 256	-9 095 494
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 792 342	17 993 593
Resultat efter fondförändring		3 411 598	3 148 099

24

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	45 199 416	46 075 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200 700	200 700
Summa anläggningstillgångar		45 400 116	46 276 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	6 505	7 956
Övriga fordringar	16	21 903	21 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	680 021	665 524
		708 429	695 241
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	12 500 000	2 150 000
Kassa och bank			
Handkassa		15 298	5 242
Bankmedel	19	256 462	6 414 918
Avräkning med Swedbank		1 935 234	2 632 470
		2 206 994	9 052 631
Summa omsättningstillgångar		15 415 423	11 897 872
SUMMA TILLGÅNGAR		60 815 538	58 174 035

u

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 414 944	1 414 944
Underhållsfond		6 093 101	6 135 443
		<u>7 508 045</u>	<u>7 550 387</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 359 517	12 211 419
Årets resultat		3 369 255	-9 095 494
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 792 342	17 993 593
		<u>18 771 114</u>	<u>15 359 517</u>
Summa eget kapital		26 279 159	22 909 904
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	29 241 970	29 848 862
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	519 392	419 392
Leverantörsskulder		1 185 819	994 402
Skatteskulder		128 161	221 817
Medlemmarnas reparationsfonder		1 057 557	1 030 648
Övriga kortfristiga skulder	22	115 100	141 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 288 380	2 607 944
		<u>5 294 409</u>	<u>5 415 269</u>
Summa skulder		34 536 379	35 264 131
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 815 538	58 174 035
 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 uppgår vid senaste inkomstdeklarationen till 14 076 919 kr.

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

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2072
Inventarier	Rak		
Markvärdet är inte föremål för avskrivning			

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	18 782 682	18 316 560
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 109 234	- 109 234
Hyrer, lokaler	204 971	203 775
Hyrer, garage	147 300	149 770
Hyrer, p-platser	698 550	697 660
Hyrer, övriga	38 280	38 280
	<u>19 762 549</u>	<u>19 296 810</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 34 471	- 44 279
	<u>- 34 471</u>	<u>- 44 279</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	3 083 093	3 081 640
	<u>3 083 093</u>	<u>3 081 640</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	1 080	1 080
Övriga ersättningar	2 916	17 803
Parkeringsavgifter	99 324	100 613
Solarieintäkter, Käraton, p-tillstånd, Kärarviten	80 864	62 499
Inkassointäkter	6 303	5 970
Övriga rörelseintäkter	0	4 632
Försäkringsersättningar	664 992	147 416
	<u>855 479</u>	<u>340 012</u>

Not 5 Reparationer

Material markytor	8 557	13 571
Bostäder	120 607	0
Vattenskador	166 589	393 995
Lokaler	7 101	140 579
Tvättstugor	58 976	137 118
Gemensamma utrymmen	88 248	0
Vatten/Avlopp	69 009	85 605
Värme	74 588	7 636
Ventilation	130 303	13 888
Elinstallationer	46 723	59 441
Tele/TV/Porttelefon	0	4 000
Hissar	110 593	96 114

ul

	2013-06-30	2012-06-30
Övriga installationer	35 915	34 347
Huskropp	100 689	60 038
Gårdar och grönanläggningar	0	20 702
Garage och parkeringsplatser	4 676	17 852
Vandalisering	0	13 954
Övrigt	3 132	3 174
	<u>1 025 706</u>	<u>1 102 012</u>

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	561 247	238 742
Lokaler, gemensamma utrymmen	84 191	315 000
Tvättstugor	178 970	14 170
Undercentraler	134 876	0
VA/Sanitet	0	21 373
Ventilation	1 615 268	0
Elinstallationer	0	397 297
Huskroppar	3 143 607	16 957 847
Garage och parkeringsplatser	3 097	49 164
Övrigt	39 836	0
	<u>5 761 092</u>	<u>17 993 593</u>

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-01-30)	501 920	501 920
Fastighetsförsäkring	200 168	198 268
Arvode förvaltning, Riksbyggen	763 337	663 391
Kabel-TV	197 392	197 392
IT-kostnader	300 762	305 667
Juridiska kostnader	7 200	- 6 768
Styrelsearvode	15 670	15 670
Revisionsarvode, externt	32 390	31 750
Möteskostnader	17 381	11 341
Fastighetsskötsel, FF-fastighetsservice	1 231 702	1 192 914
Trädgårdsskötsel	63 150	18 114
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 600	- 13 200
Obligatoriska besiktningar	6 282	6 217
Bevakningskostnader	34 416	31 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 653	25 598
Snöröjning, FF-fastighetsservice	98 476	55 250
Ersättningar till hyresgäster	0	3 500
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	68 077	75 320
Vatten	904 656	701 926
El	2 404 637	2 474 596
Uppvärmning	3 363 155	2 966 358
Sophantering	377 377	347 289
	<u>10 593 200</u>	<u>9 803 613</u>

4

2013-06-30 2012-06-30

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	27 009	20 964
Bolagsverket	900	900
Representation	1 648	2 499
Kontorsmateriel	28 840	45 869
Telefon och porto	50 297	43 659
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	55
Konstaterade förluster kundfordringar	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	22 800	22 406
Konsultarvoden	113 534	67 327
Bankkostnader	320	320
	245 348	203 999

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	163 400	173 890
Övriga ersättningar till förtroendevalda	39 443	34 059
Övriga kostnadsersättningar	467	70
Arvode, övrigt	24 886	30 180
Föreningsvald revisor	7 252	6 200
Utbildning, förtroendevalda	5 600	9 150
Summa	241 048	253 549
Sociala kostnader	72 064	70 140
	313 112	323 689

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	320 546	312 822
Byggnadsinventarier	663 742	665 569
Markanläggningar	43 071	43 071
	1 027 359	1 021 462

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	0	2 589
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 199	2 626
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	232 348	178 953
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	898	1 283
Övriga ränteintäkter	37	2 702
	236 482	188 154

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 088 080	970 381
Övriga finansiella kostnader	1 250	2 292
	1 089 330	972 673

2013-06-30 2012-06-30

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
	<u>62 401 683</u>	<u>62 401 683</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	151 311	0
	<u>151 311</u>	<u>0</u>
Avyttringar och utrangeringar mark	- 36 023	0
Avyttringar och utrangeringar byggnader	- 164 454	0
Summa anskaffningsvärden	<u>62 352 517</u>	<u>62 401 683</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 798 465	-4 485 643
Standardförbättringar	-9 947 254	-9 193 067
Markanläggningar	-1 580 500	-1 626 047
	<u>-16 326 219</u>	<u>-15 304 758</u>
Årets avskrivning byggnader	- 320 546	- 312 822
Årets avskrivning standardförbättringar	- 663 742	- 665 569
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 071	- 43 071
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 353 578</u>	<u>-16 326 220</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	200 477	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>45 199 416</u>	<u>46 075 463</u>
Varav		
Byggnader	33 500 989	33 821 535
Standardförbättringar	11 084 146	11 685 195
Markanläggningar	614 281	568 734
Taxeringsvärden		
bostäder	218 000 000	214 084 000
lokaler	1 117 000	1 084 000
Totalt taxeringsvärde	<u>219 117 000</u>	<u>215 168 000</u>
varav byggnader	160 000 000	155 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

401 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	200 500	200 500
4 st andelar á 50:- i Folkteatern Göteborg	200	200
	<u>200 700</u>	<u>200 700</u>

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	6 505	7 956
	<u>6 505</u>	<u>7 956</u>

Vll

2013-06-30 2012-06-30

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	21 903	21 761
	<u>21 903</u>	<u>21 761</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25 393	6 510
Förutbetalda försäkringspremier	99 900	100 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 348	49 348
Övriga förutbetalda kostnader	380 900	384 918
Övrigt	124 480	124 480
	<u>680 021</u>	<u>665 524</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	12 500 000	2 150 000
-------------------------------------	------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 400 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	9 100 000	2,20	2013-09-03

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	256 462	6 414 918
	<u>256 462</u>	<u>6 414 918</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	1 414 944	6 135 443	24 455 012	-9 095 494
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-9 095 494	9 095 494
Avsättning till underhållsfond			5 750 000	-5 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 792 342	5 792 342	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					3 369 255
Vid årets slut	0	1 414 944	6 093 101	15 401 859	3 369 255

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	29 761 362	30 268 254
Avgår nästa års amortering	- 519 392	- 419 392
Skuld vid årets slut	<u>29 241 970</u>	<u>29 848 862</u>

2013-06-30 2012-06-30

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,63%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,65%		4 000 000			4 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,69%		3 860 649		103 644	3 757 005
STADSHYPOTEK AB	3,36%	2015-09-01	7 023 632		57 928	6 965 704
STADSHYPOTEK AB	3,42%	2014-10-30	3 430 993		22 108	3 408 885
STADSHYPOTEK AB	3,87%	2018-09-30	5 952 980		223 212	5 729 768
STATENS BOSTADS AB	3,64%	2016-06-03	6 000 000		100 000	5 900 000
			30 268 254		506 892	29 761 362

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 519 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	58 536	0
Redovisningskonto för moms	48 564	15 310
Avräkning HUS	8 000	9 050
Avräkning LÅN	0	111 461
Övriga kortfristiga låneskulder	0	5 245
	115 100	141 066

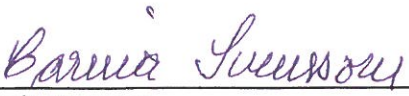
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	57 574	81 160
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 633	0
Upplupna elkostnader	146 121	156 762
Upplupna vattenavgifter	65 480	20 393
Upplupna värmekostnader	100 863	103 924
Upplupna kostnader för renhållning	83 680	70 570
Upplupna revisionsarvoden	32 640	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 515	456 508
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 696 873	1 686 628
	2 288 380	2 607 944

W

2013-06-30 2012-06-30

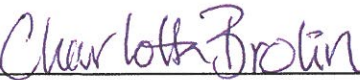
Göteborg 2013-


Carina Svensson


Heléne Caesar


Pär Georgsson

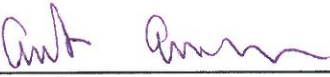

Carina Berg

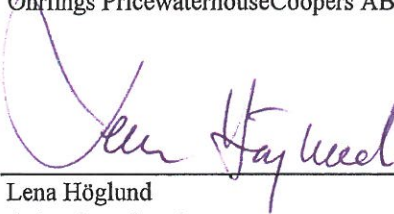

Charlotta Brolin


Magnus Östrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013- 10-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Curt Eriksson
Föreningsvald revisor


Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 37 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 37 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

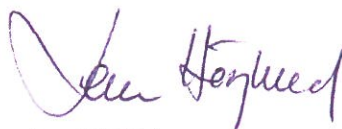
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 31 oktober 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



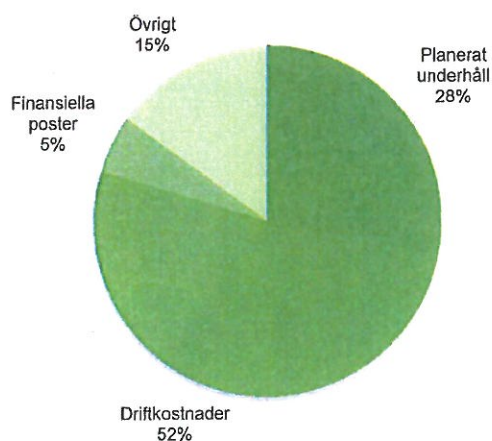
Lena Höglund
Auktoriserad revisor



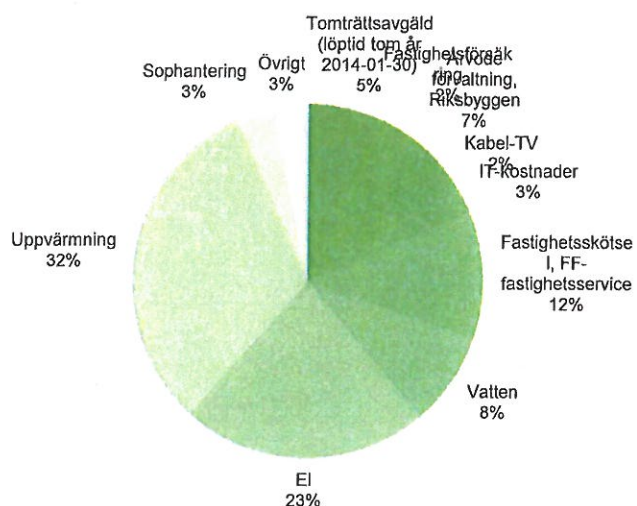
Curt Eriksson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	1 025 706	1 102 012
Planerat underhåll	5 761 092	17 993 593
Fastighetsavgift/skatt	495 170	556 840
Driftkostnader	10 593 200	9 803 613
Övriga kostnader	245 348	203 999
Personalkostnader	313 112	323 689
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 027 359	1 021 462
Finansiella poster	1 089 330	972 673
Summa kostnader	20 550 316	31 977 882



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-01-30)	501 920	501 920
Fastighetsförsäkring	200 168	198 268
Arvode förvaltning, Riksbyggen	763 337	663 391
Kabel-TV	197 392	197 392
IT-kostnader	300 762	305 667
Juridiska kostnader	7 200	- 6 768
Styrelsearvode	15 670	15 670
Revisionsarvode, externt	32 390	31 750
Möteskostnader	17 381	11 341
Fastighetsskötsel, FF-fastighetsservice	1 231 702	1 192 914
Trädgårdsskötsel	63 150	18 114
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 600	- 13 200
Obligatoriska besiktningar	6 282	6 217
Bevakningskostnader	34 416	31 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 653	25 598
Snöröjning, FF-fastighetsservice	98 476	55 250
Ersättningar till hyresgäster	0	3 500
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	68 077	75 320
Vatten	904 656	701 926
El	2 404 637	2 474 596
Uppvärmning	3 363 155	2 966 358
Sophantering	377 377	347 289
Summa driftkostnader	10 593 200	9 803 613



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

27331

27331

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-01-30)	18	18
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning, Riksbyggen	28	24
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	11	11
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel, FF-fastighetsservice	45	44
Trädgårdsskötsel	2	1
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning, FF-fastighetsservice	4	2
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	2	3
Vatten	33	26
El	88	91
Uppvärmning	123	109
Sophantering	14	13
Summa driftkostnader	388	359

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.