
Årsredovisning

**RB BRF GÖTEBORGSHUS
37
1/7 2013 - 30/6 2014
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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGS SHUS 37 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Carina Svensson	Ordförande	Stämman	2014
Pär Georgsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Heléne Caesar	Sekreterare	Stämman	2015
Anette Nilsson	Ledamot	Stämman	2014
Carina Berg	Ledamot	Stämman	2015
Charlotta Brolin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Maria Leimer	Stämman	2014
Daniel Olofsson	Stämman	2014
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Curt Eriksson	Revisor	Stämman	2014
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Mikael Gustavsson.

Revisorssuppleant

Ulla Andersson	Stämman	2014
----------------	---------	------

Valberedning

Christian Arksund	Valberedning	Stämman
Lars Hermansson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten till fastigheterna Kärre 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 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 fr o m 2014-02-01 med en årlig avgäld på 780 624 kr+ett tillägg fr o m 2014-06-01 och 10 år framåt på 11 300 kr.

WV

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 m²

Total lokalarea: 591 m²

Årets taxeringsvärde 219 117 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 219 117 000 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 982 tkr och planerat underhåll för 6 550 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 avflyttningsbesiktning 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:

Målning av Käraton och miljöhus

Byggnad av nytt förråd/cykelrum

Flytt och renovering av ny styrelselokal

Iordningsställande och renovering/målning av miljöhusen

Rivning av gammalt MC-rum, iordningsställt 2 p-platser, en av dessa till en handikapp-plats

Iordningsställande av nytt mopedrum med 6 platser LKS

Byte av tvättutrustning

Badrum (golvbrunnar)

Byte av fläktar PL

Hissåtgärder LKS 122-124

Inom 5 år

Byte av tvättutrustning

Byte till golvbrunnar vid renovering

Byte av trädörrar entré/källare

Relaining

Markarbeten

Viss panel bör bytas

Hissåtgärder LKS 122-124

NY

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 2014-07-01 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

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 3 december 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Rörelsens intäkter	23 570	23 667	22 674	22 070	21 664
Årets resultat	3 609	3 369	- 9 095	- 4 802	5 384
Resultat efter fondförändringar	- 590	3 412	3 148	2 583	1 743
Balansomslutning	64 298	60 816	58 174	62 778	66 139
Soliditet	46%	43%	39%	51%	56%
Likviditet	333%	291%	220%	236%	383%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	701	687	670	654	638
Bränsletillägg, kr/m ²	113	113	113	113	113
Lån, kr/m ²	1 047	1 066	1 084	884	910

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

WV

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
FF-fastighetsservice	Fastighetsservice
Kone Hissar	Hissar
ComHem	Kabeltv
Bredband 2	Bredband
Securitas	Störningsjour
SOS Larm	Jour
Controlla	Parkeringsövervakning

Ordförande har ordet

2014 har varit betydligt lugnare än de 3 tidigare åren. De arbeten som har utförts 2014 är bl a målning av miljöhusen samt kärraton, vi har byggt cykelförråd och förrådshus på gaveln av LKS 148. Rivit det gamla MC-förrådet på PL. Där är nu 2 nya p-platser därav en handikappsplats. Kärrasviten har fått sig ett rejält lyft. Styrelselokalen har flyttat till Kärraton/handbollsdel, en ljus och fin lokal. Ett mopedförråd är iordningställt för 6 mopeder på baksidan av miljöhuset LKS.

Nästa stora arbete är våra stammar, mer information om detta kommer när det är dags.

Jag vill passa på att meddela att vid årets stämma kommer jag att avgå. Jag har sammanlagt varit med i styrelsen i 18 år, så nu är det dags för nya idéer och krafter att ta vid. Det har varit mycket roligt, stundtals jobbigt men också väldigt lärorikt.

Jag vill tacka alla styrelsemedlemmar för gott samarbete. Vi har varit ett gott gäng, det har varit många diskussioner, åsikter och mycket jobb, men också många goa stunder med mycket skratt.

Till den nya styrelsen önskar jag lycka till.

Carina Svensson

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	18 771 114
Årets resultat före fondförändring	3 609 415
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 750 000
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 550 313
Summa överskott	18 180 842

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	5 000 000
Att balansera i ny räkning	13 180 842

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

148

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	20 111 057	19 762 549
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 51 623	- 34 471
Bränsleavgifter	3	3 082 085	3 083 093
Övriga förvaltningsintäkter	4	428 727	855 479
		<u>23 570 247</u>	<u>23 666 649</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 981 978	-1 025 706
Planerat underhåll	6	-6 550 313	-5 761 092
Fastighetsavgift/skatt		- 497 970	- 495 170
Driftkostnader	7	-9 782 973	-10 593 200
Övriga kostnader	8	- 153 436	- 245 348
Personalkostnader	9	- 277 048	- 313 112
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 021 058	-1 027 359
		<u>-19 264 775</u>	<u>-19 460 986</u>
Rörelseresultat		4 305 472	4 205 663
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		18 446	16 441
Ränteintäkter och liknande poster	11	272 971	236 482
Räntekostnader och liknande poster	12	- 987 474	-1 089 330
		<u>- 696 057</u>	<u>- 836 407</u>
Resultat efter finansiella poster		3 609 415	3 369 256
Årets resultat		<u>3 609 415</u>	<u>3 369 256</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut		-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		6 550 313	5 792 342
Resultat efter fondförändring		<u>- 590 272</u>	<u>3 411 598</u>

MY

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	44 178 357	45 199 416
Pågående byggnation och förskott	14	975 227	—
		<u>45 153 584</u>	<u>45 199 416</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	200 700	200 700
Summa anläggningstillgångar		<u>45 354 284</u>	<u>45 400 116</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	10 561	6 505
Skattefordringar	17	13 728	—
Övriga fordringar	18	22 627	21 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	788 509	680 021
		<u>835 425</u>	<u>708 429</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	15 200 000	12 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		15 000	15 298
Bankmedel	21	260 999	256 462
Avräkning med Swedbank		<u>2 632 225</u>	<u>1 935 234</u>
		<u>2 908 224</u>	<u>2 206 994</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 943 649</u>	<u>15 415 423</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 297 933</u>	<u>60 815 538</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 414 944	1 414 944
Underhållsfond		10 292 788	6 093 101
		<u>11 707 732</u>	<u>7 508 045</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 771 114	15 359 517
Årets resultat		3 609 415	3 369 255
Avsättning till underhållsfond		-5 750 000	-5 750 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut		-5 000 000	—
Ianspråktagande av underhållsfond		6 550 313	5 792 342
		<u>18 180 842</u>	<u>18 771 114</u>
Summa eget kapital		29 888 574	26 279 159
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	28 722 578	29 241 970
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	23	519 392	519 392
Leverantörsskulder		1 529 710	1 185 819
Skatteskulder		—	128 161
Medlemmarnas reparationsfonder		1 089 143	1 057 557
Övriga kortfristiga skulder	24	45 069	115 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 503 467	2 288 380
		<u>5 686 781</u>	<u>5 294 409</u>
Summa skulder		34 409 359	34 536 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 297 933	60 815 538
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 768 250	39 768 250
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. 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 14 076 919 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 halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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 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 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.

WY

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2072
Inventarier	Linjär		

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	19 152 397	18 782 682
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 109 234	- 109 234
Hyor, lokaler	185 506	204 971
Hyor, garage	144 900	147 300
Hyor, p-platser	701 569	698 550
Hyor, övriga	35 920	38 280
	<u>20 111 057</u>	<u>19 762 549</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 28 325	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 298	- 34 471
	<u>- 51 623</u>	<u>- 34 471</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	3 082 085	3 083 093
	<u>3 082 085</u>	<u>3 083 093</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	1 080	1 080
Övriga ersättningar	28 757	2 916
Parkeringsavgifter	97 325	99 324
Solarieintäkter, Kärraton, p-tillstånd, Kärrasviten	101 426	80 864
Inkassointäkter	4 737	6 303
Övriga rörelseintäkter	496	—
Försäkringsersättningar	194 906	664 992
	<u>428 727</u>	<u>855 479</u>

Not 5 Reparationer

Material markytor	—	8 557
Bostäder	162 018	120 607
Vattenskador	209 972	166 589
Lokaler	2 576	7 101
Tvättstugor	46 511	58 976
Gemensamma utrymmen	21 254	88 248
Vatten/Avlopp	159 635	69 009
Värme	2 263	74 588
Ventilation	20 317	130 303
Elinstallationer	100 879	46 723
Hissar	105 770	110 593
Låssystem	46 787	35 915
Huskropp	35 024	100 689
Gårdar och grönanläggningar	23 024	—
Garage och parkeringsplatser	1 447	4 676
Övrigt	—	3 132
Självrisk	44 500	—
	981 978	1 025 706

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	693 838	561 247
Lokaler, gemensamma utrymmen	135 288	84 191
Tvättstugor	39 600	178 970
Lokaler, gemensamma utrymmen	123 400	112 000
VA/Sanitet	89 985	22 876
Värme	9 676	—
Ventilation	1 754 115	1 615 268
Elinstallationer	505 442	—
Hissar	37 500	—
Övriga installationer	9 823	—
Huskroppar	2 637 300	3 143 607
Gårdar och grönanläggningar	514 346	—
Garage och parkeringsplatser	—	3 097
Övrigt	—	21 674
Lyft ur underhållsfond	—	18 162
	6 550 313	5 761 092

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	620 355	501 920
Försäkringspremier	201 281	200 168
Förvaltningsarvode	684 099	763 337
Kabel-TV	197 500	197 392
IT-kostnader	291 833	300 762
Juridiska kostnader	6 998	7 200
Styrelsearvode	16 283	15 670
Arvode, yrkesrevisorer	19 351	32 390
Möteskostnader	13 589	17 381
Fastighetsskötsel	1 217 462	1 231 702
Trädgårdsskötsel	—	63 150
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 000	- 11 600
Städning gemensamma utrymmen	1 059	—
Obligatoriska besiktningar	7 913	6 282
Bevakningskostnader	33 263	34 416
Övriga utgifter, köpta tjänster	18 111	16 653
Snö- och halkbekämpning	81 375	98 476
Förbrukningsmateriel	110 851	68 077
Vatten	689 848	904 656
El	2 159 676	2 404 637
Uppvärmning	2 975 618	3 363 155
Sophantering och återvinning	453 509	377 377
	<u>9 782 973</u>	<u>10 593 200</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	4 604	27 009
Bolagsverket	900	900
Representation	2 047	1 648
Kontorsmateriel	33 984	28 840
Telefon och porto	37 604	50 297
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3 961	—
Medlems- och föreningsavgifter	23 200	22 800
Serviceavgifter	1 203	—
Konsultarvoden	45 613	113 534
Bankkostnader	320	320
	<u>153 436</u>	<u>245 348</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	128 946	163 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	23 610	39 443
Arvode, övrigt	48 559	25 353
Föreningsvald revisor	6 680	7 252
Utbildning, förtroendevalda	4 000	5 600
Summa	<u>211 795</u>	<u>241 048</u>
Sociala kostnader	65 253	72 064
	<u>277 048</u>	<u>313 112</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	328 270	320 546
Byggnadsinventarier	649 717	663 742
Markanläggningar	43 071	43 071
	<u>1 021 058</u>	<u>1 027 359</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 525	3 199
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	271 306	232 348
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	140	898
Övriga ränteintäkter	—	37
	<u>272 971</u>	<u>236 482</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	985 617	1 088 080
Övriga räntekostnader	607	—
Övriga finansiella kostnader	1 250	1 250
	<u>987 474</u>	<u>1 089 330</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 620 000	38 620 000
Standardförbättringar	21 530 688	21 543 831
Markanläggning	2 201 829	2 237 852
	<u>62 352 517</u>	<u>62 401 683</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	151 311
Markanläggning	—	—
	<u>—</u>	<u>151 311</u>
Avyttringar och utrangering mark		- 36 023
Avyttringar och utrangering byggnader		- 164 454
Summa anskaffningsvärden	<u>62 352 517</u>	<u>62 352 517</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 119 011	-4 798 465
Standardförbättringar	-10 357 924	-9 947 254
Markanläggningar	-1 676 166	-1 580 500
	<u>-17 153 102</u>	<u>-16 326 219</u>
Årets avskrivning byggnader	- 328 270	- 320 546
Årets avskrivning standardförbättringar	- 649 717	- 663 742
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 071	- 43 071
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 174 160</u>	<u>-17 353 578</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	—	200 477
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>44 178 357</u>	<u>45 199 416</u>
Varav		

118

	2014-06-30	2013-06-30
Byggnader	33 172 719	33 500 989
Standardförbättringar	10 523 047	11 084 146
Markanläggningar	482 592	614 281
Taxeringsvärden		
bostäder	218 000 000	218 000 000
lokaler	1 117 000	1 117 000
Totalt taxeringsvärde	219 117 000	219 117 000
varav byggnader	160 000 000	160 000 000

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	975 227	–
Summa pågående projekt vid året slut	975 227	–

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

401 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	200 500	200 500
4 st andelar á 50 kronor i Folkteatern Göteborg	200	200
	200 700	200 700

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	10 561	6 505
	10 561	6 505

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	13 728	–
	13 728	–

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	22 627	21 903
	22 627	21 903

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	70 716	25 393
Förutbetalda försäkringspremier	101 380	99 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 374	49 348
Övriga förutbetalda kostnader	324 058	380 900
Övrigt	197 981	124 480
	788 509	680 021

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	15 200 000	12 500 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 300 000	1,60	2014-07-05
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-08-05
180 dagar	7 900 000	1,75	2014-09-05

mt

Not 21 Bankmedel

Bankmedel	260 999	256 462
	260 999	256 462

Not 22 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	1 414 944	6 093 101	15 401 859	3 369 255
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			—	—	—
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 369 255	-3 369 255
Avsättning till underhållsfond			10 750 000	-10 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 550 313	6 550 313	
Årets resultat					3 609 415
Vid årets slut	—	1 414 944	10 292 788	14 571 427	3 609 415

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	29 241 970	29 761 362
Avgår nästa års amortering	- 519 392	- 519 392
Skuld vid årets slut	28 722 578	29 241 970

Genomsnittsränta under bokslutsåret är	3,35%					
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,65%		3 757 005		103 644	3 653 361
NORDEA HYPOTEK AB	2,65%	2013-05-06	4 000 000			4 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,36%	2015-09-01	6 965 704		57 928	6 907 776
STADSHYPOTEK AB	3,42%	2014-10-30	3 408 885		34 608	3 374 277
STADSHYPOTEK AB	3,87%	2018-09-30	5 729 768		223 212	5 506 556
STATENS BOSTADS AB	3,64%	2016-06-03	5 900 000		100 000	5 800 000
			29 761 362		519 392	29 241 970

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

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	—	58 536
Redovisningskonto för moms	17 177	48 564
Skuld sociala avgifter och skatter	17 566	—
Avräkning hyror och avgifter	10 326	8 000
	45 069	115 100

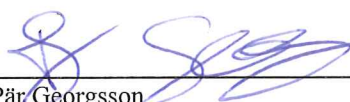
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

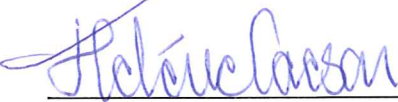
Upplupna räntekostnader	56 513	57 574
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	24 633
Upplupna elkostnader	113 963	146 121
Upplupna vattenavgifter	21 951	65 480
Upplupna värmekostnader	89 594	100 863
Upplupna kostnader för renhållning	85 256	83 680
Upplupna revisionsarvoden	26 253	32 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 167	80 515
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 822 770	1 696 873
	2 503 467	2 288 380

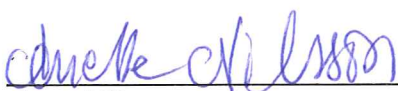
NR

Göteborg 2014-09-29


Carina Svensson


Pär Georgsson


Heléne Caesar


Anette Nilsson


Carina Berg


Charlotta Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-10-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Curt Eriksson
Föreningsvald revisor


Mikael Gustavsson
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 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 han 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 2014 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 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 2014-10-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



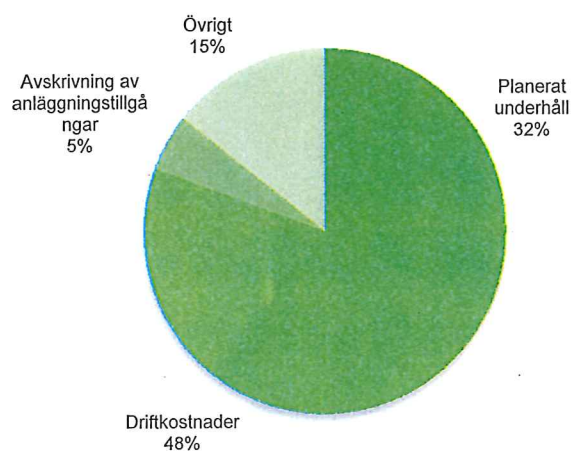
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor



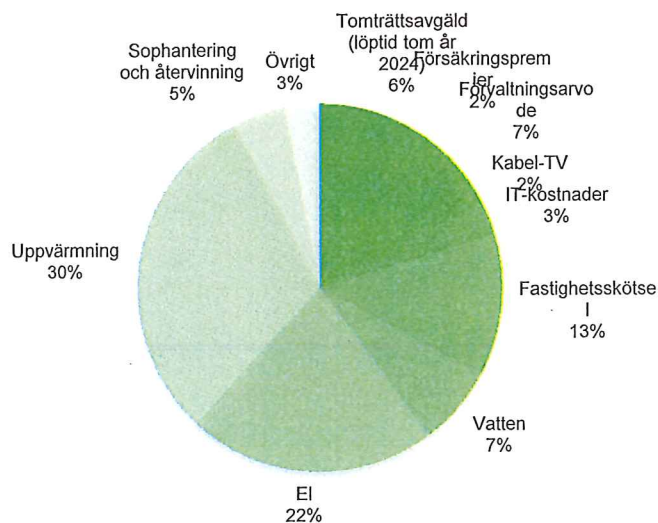
Curt Eriksson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	981 978	1 025 706
Planerat underhåll	6 550 313	5 761 092
Fastighetsavgift/skatt	497 970	495 170
Driftkostnader	9 782 973	10 593 200
Övriga kostnader	153 436	245 348
Personalkostnader	277 048	313 112
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 021 058	1 027 359
Finansiella poster	987 474	1 089 330
Summa kostnader	20 252 250	20 550 316



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	620 355	501 920
Försäkringspremier	201 281	200 168
Förvaltningsarvode	684 099	763 337
Kabel-TV	197 500	197 392
IT-kostnader	291 833	300 762
Juridiska kostnader	6 998	7 200
Styrelsearvode	16 283	15 670
Arvode, yrkesrevisorer	19 351	32 390
Möteskostnader	13 589	17 381
Fastighetsskötsel	1 217 462	1 231 702
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 000	- 11 600
Städning gemensamma utrymmen	1 059	0
Obligatoriska besiktningar	7 913	6 282
Bevakningskostnader	33 263	34 416
Övriga utgifter, köpta tjänster	18 111	16 653
Snö- och halkbekämpning	81 375	98 476
Förbrukningsmateriel	110 851	68 077
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	689 848	904 656
El	2 159 676	2 404 637
Uppvärmning	2 975 618	3 363 155
Sophantering och återvinning	453 509	377 377
Summa driftkostnader	9 782 973	10 530 050



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

27331

27331

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	23	18
Försäkringspremier	7	7
Förvaltningsarvode	25	28
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	11	11
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Möteskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	45	45
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	25	33
El	79	88
Uppvärmning	109	123
Sophantering och återvinning	17	14
Summa driftkostnader	358	385

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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 förutbetalad 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.