

Årsredovisning

RBF GÖTENEHUS 3
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716410-3546

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-14

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÖTENEHUS 3 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Harrieth Borg Svensson	Ordförande	Stämman
Jesper Heller	Ledamot	Stämman
Carina Marklund	Ledamot	Stämman
Åke Lif	Ledamot	Stämman
Martin Johansson	Ledamot	Riksbyggen

Vald t.o.m.
årsstämmen

2013

2013

2014

2013

Styrelsesuppleanter

Kristofer Ramåker	Stämman	2013
Liselott Knutsson	Stämman	2013
Stig Vilnersson	Stämman	2013
Thord Johansson	Riksbyggen	

Ordinarie revisor

RevisorsCentrum i Skövde		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman
--------------	----------------------	---------

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

Vicevärd

Karl-Erik Löfgren	Vice värd	Styrelsen
-------------------	-----------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borgen 1 och 2 samt Domarringen 1 och Urnan 1 i Götene kommun. På fastigheten finns sju uppförda bostadshus, ett kvartershus, en förskola samt fyra garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Fibulagatan 2-8 A-F, 10 A-D och Kittelgatan 1-3 A-D i Götene kommun.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	
28	32	12	Totalt 72 lägenheter

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	48	40

R

Total tomtarea:	21 492 kvm
Total bostadsarea:	5 265 kvm
Total lokalaria:	860 kvm

Årets taxeringsvärde	30 654 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 727 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 265 442 kr och planerat underhåll för 832 605 kr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 885 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 589 tkr (96 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 132 kr/kvm varav 49 kr/kvm i extra avsättning.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fönster	2014 eller 2015	
Omdaning av gårdsmiljö	2014	Kostnad ej med i underhållsplanen enligt ovan.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

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

Elhandelsavtalet AktivEl har förlängts 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.

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 15 november 2012. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

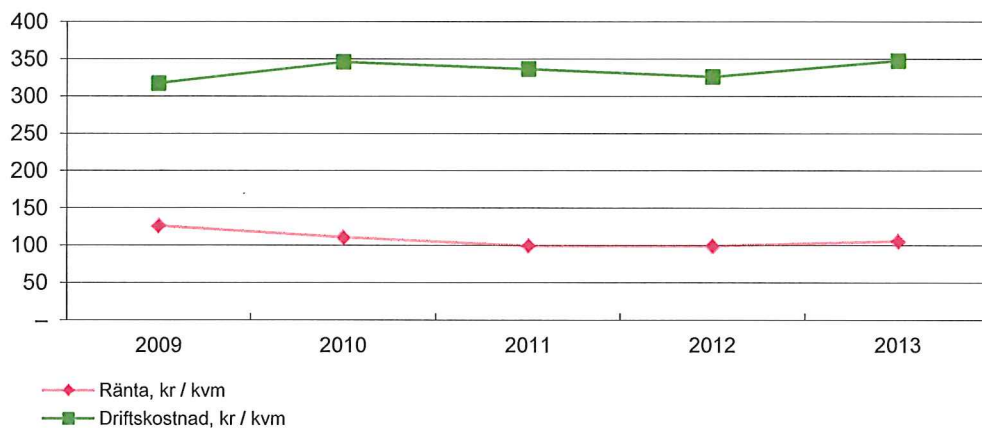
Antal medlemmar: 90 (2013-06-30) 

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållsåtgärder.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på en kall och snörik vinter, vilket gett högre uppvärmningskostnader samt kostnad för snöröjning. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatt lån till högre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. ökade kostnader för reparationer och drift. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. markarbeten på innergårdar.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 266	4 217	4 147	4 153	4 015
Årets resultat	- 318	668	162	- 65	- 728
Resultat efter fondförändringar	6	249	112	- 4	- 246
Balansomslutning	19 112	20 236	20 125	20 471	21 166
Soliditet %	11%	12%	9%	8%	8%
Likviditet %	54%	86%	46%	34%	44%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	623	617	605	605	576
Bränsletillägg, kr / kvm	74	74	74	74	74
Driftskostnad, kr / kvm	348	326	336	346	317
Ränta, kr / kvm	105	99	99	111	126
Underhållsfond, kr / kvm	97	101	33	25	35
Lån, kr / kvm	2 623	2 723	2 818	2 907	2 993

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 % och bränsleavgiften med 10 % från 1 juli 2013. Årsavgifterna inkl. värme uppgår efter höjning i genomsnitt till 723 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *AK*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Götene Elförening	Elnät
Luleå Energi	Elhandel
Götene Vatten & Värme AB	Vatten och avlopp samt fjärrvärme
SITA Sverige AB	Renhållning
Sappa	TV-programutbud

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bostadsrättsföreningen har sedan den ursprungligen byggdes försett grannfastigheten Kv. Solguden med fjärrvärme. Kv. Solguden har nu bytt ägare och det har gemensamt beslutats att dela isär rörsystemet varvid en ny anslutningspunkt grävs fram över föreningens fastighet till Kv. Solguden som då får en egen anslutningspunkt mot Götene vatten och värme.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	101 090
Årets resultat före fondförändring	-318 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-508 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	832 605
Summa överskott	107 349

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	107 349
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 813 216	3 778 544
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 16 528	- 20 720
Bränsleavgifter	3	444 066	444 066
Övriga förvaltningsintäkter	4	24 936	14 788
		<u>4 265 689</u>	<u>4 216 678</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 265 442	- 138 671
Planerat underhåll	6	- 832 605	- 89 799
Fastighetsavgift/skatt		- 111 940	- 120 460
Driftkostnader	7	-2 130 732	-1 997 777
Övriga kostnader	8	- 8 919	- 7 706
Personalkostnader	9	- 52 086	- 56 610
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 546 500	- 546 500
		<u>-3 948 224</u>	<u>-2 957 523</u>
Rörelseresultat		317 465	1 259 156
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 952	3 600
Ränteintäkter och liknande poster	11	6 990	11 496
Räntekostnader och liknande poster	12	- 645 753	- 606 724
		<u>- 635 811</u>	<u>- 591 628</u>
Resultat efter finansiella poster		- 318 346	667 528
Årets resultat		<u>- 318 346</u>	<u>667 528</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 508 000	- 508 000
Ianspråktagande av underhållsfond		832 605	89 799
Resultat efter fondförändring		<u>6 259</u>	<u>249 327</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	18 302 992	18 849 492
		<u>18 302 992</u>	<u>18 849 492</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		18 338 992	18 885 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Skattefordringar	15	32 160	13 175
Övriga fordringar	16	8 661	8 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	10 843	10 220
		<u>51 714</u>	<u>31 858</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	250 000	300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		471 059	1 018 433
Summa omsättningstillgångar		772 773	1 350 291
SUMMA TILLGÅNGAR		19 111 765	20 235 783

AK

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 421 970	1 421 970
Underhållsfond		594 199	618 804
		<u>2 016 169</u>	<u>2 040 774</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		101 090	151 763
Årets resultat		- 318 346	667 528
Avsättning till underhållsfond		- 508 000	- 508 000
Ianspråktagande av underhållsfond		832 605	89 799
		<u>107 349</u>	<u>401 090</u>
Summa eget kapital		2 123 517	2 441 864
Avsättningar			
Golvfond		176 000	176 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	15 390 025	16 041 526
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	676 094	638 240
Leverantörsskulder		107 791	80 862
Medlemmarnas reparationsfonder		213 728	221 417
Övriga kortfristiga skulder	21	9 724	236 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	414 886	399 576
		<u>1 422 223</u>	<u>1 576 393</u>
Summa skulder		16 988 248	17 793 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 111 765	20 235 783
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		22 408 000	22 408 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK

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 aviserar 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 räkenskapsårets slut till 21 522 076 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	Procent	Slutår
Byggnader	Rak	2,00%	2047
Standardförbättringar & markanläggningar	Rak	2,50%	2043

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	3 279 571	3 247 099
Årsavgifter, lokaler	294 027	294 027
Hyrer, lokaler	79 198	79 198
Hyrer, garage	146 200	144 000
Hyrer, p-platser	14 220	14 220
	<u>3 813 216</u>	<u>3 778 544</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 308	- 6 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 220	- 14 220
	<u>- 16 528</u>	<u>- 20 720</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	389 093	389 093
Bränsleavgifter, övrigt	54 973	54 973
	<u>444 066</u>	<u>444 066</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	70	7
Inkassointäkter	640	320
Försäkringsersättningar	24 226	14 461
	<u>24 936</u>	<u>14 788</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	18 846	0
Lokaler	43 117	42 583
Gemensamma utrymmen	32 337	3 509
Installationer	4 238	0
Vatten/Avlopp	10 229	12 460
Värme	56 859	14 847
Ventilation	2 858	5 879
Elinstallationer	2 484	9 269
Tele/TV/Porttelefon	5 450	19 326
Övriga installationer	5 357	1 537
Huskropp	41 331	5 338
Gårdar och grönanläggningar	18 393	22 011
Garage och parkeringsplatser	1 944	0
Rörligt förvaltningsarvode	21 999	1 912
	<u>265 442</u>	<u>138 671</u>



Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	14 808	0
Värme	29 855	89 799
Huskroppar	53 275	0
Gårdar och grönanläggningar	734 667	0
	<u>832 605</u>	<u>89 799</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	79 272	73 056
Arvode förvaltning	264 136	257 256
Kabel-TV	32 927	32 676
Juridiska kostnader	1 200	640
Revisionsarvode, externt	10 775	10 475
Möteskostnader	4 686	2 025
Övriga förvaltningskostnader	13 272	4 617
Fastighetsskötsel	592 102	576 706
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 300	- 23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	285
Sotning	3 736	2 668
Obligatoriska besiktningar	570	0
Snöröjning	14 819	0
Förbrukningsmateriel	4 637	7 397
Vatten	192 869	186 162
El	91 222	99 580
Uppvärmning	721 065	641 597
Sophantering	126 744	126 237
	<u>2 130 732</u>	<u>1 997 777</u>

Not 8 Övriga kostnader

Telefon och porto	4 787	3 574
Medlems- och föreningsavgifter	4 032	4 032
Bankkostnader	100	100
	<u>8 919</u>	<u>7 706</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	15 000	17 800
Övriga kostnadsersättningar	3 799	1 600
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Summa	<u>42 799</u>	<u>43 400</u>
Sociala kostnader	9 287	13 210
	<u>52 086</u>	<u>56 610</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	479 000	479 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	67 500	67 500
	<u>546 500</u>	<u>546 500</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	566	517
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 199	10 596
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	27	67
Övriga ränteintäkter	198	316
	<u>6 990</u>	<u>11 496</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	643 680	606 724
Övriga finansiella kostnader	2 073	0
	<u>645 753</u>	<u>606 724</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 951 025	23 951 025
Mark	341 098	341 098
Standardförbättringar	2 700 000	2 700 000
Summa anskaffningsvärden	<u>26 992 123</u>	<u>26 992 123</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 505 131	-7 026 131
Standardförbättringar	- 637 500	- 570 000
	<u>-8 142 631</u>	<u>-7 596 131</u>

Årets avskrivning byggnader	- 479 000	- 479 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 67 500	- 67 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 689 131</u>	<u>-8 142 631</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>18 302 992</u>	<u>18 849 492</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	15 966 894	16 445 894
Mark	341 098	341 098
Standardförbättringar	1 995 000	2 062 500

Taxeringsvärden

bostäder	27 800 000	21 135 000
lokaler	2 854 000	3 592 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 654 000</u>	<u>24 727 000</u>
varav byggnader	24 558 000	18 814 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	36 000	36 000
	<u>36 000</u>	<u>36 000</u>

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	32 160	13 175
	<u>32 160</u>	<u>13 175</u>

K

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	8 661	8 463
	<u>8 661</u>	<u>8 463</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	175	80
Förutbetalda försäkringspremier	4 352	4 192
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 529	5 446
Övriga förutbetalda kostnader	787	502
	<u>10 843</u>	<u>10 220</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	250 000	2,10	2013-09-19

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 421 970	618 804	- 266 438	667 528
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		300 000	0	- 300 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			367 528	- 367 528
Avsättning till underhållsfond		508 000	- 508 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 832 605	832 605	
Årets resultat				- 318 346
Vid årets slut	1 421 970	594 199	425 695	- 318 346

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	16 066 119	16 679 766
Avgår nästa års amortering	- 676 094	- 638 240
Skuld vid årets slut	<u>15 390 025</u>	<u>16 041 526</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,76%	2014-03-30	7 794 262		78 136	7 716 126
STADSHYPOTEK	4,07%	2015-03-01	6 549 800		80 000	6 469 800
STATENS BOSTADS AB	3,98%	2014-10-09	2 335 704		455 511	1 880 193
			<u>16 679 766</u>		<u>613 647</u>	<u>16 066 119</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 676 094 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

R

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	9 724	10 471
Avräkning HUS	0	150
Avräkning LÅN	0	225 677
	<u>9 724</u>	<u>236 298</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 211	21 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 774	1 912
Upplupna elkostnader	5 085	5 200
Upplupna vattenavgifter	37 125	54 072
Upplupna värmekostnader	29 330	34 102
Upplupna kostnader för renhållning	3 839	3 839
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 494	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 028	269 977
	<u>414 886</u>	<u>399 576</u>



Götene 2013- 09 - 30


Harrieth Borg Svensson


Jesper Heller


Carina Marklund


Åke Lif


Martin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/10 2013


RevisorsCentrum i Skövde
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

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.

Folkkrörelse

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

En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Götenehus nr 3

Org.nr 716410-3546

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Götenehus nr 3 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Götenehus nr 3 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Skövde den 8 oktober 2013


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

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.

RBF GÖTENEHUS 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF GÖTENEHUS 3 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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