



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 14

Årsredovisning

1 juli 2012 - 30 juni 2013

Göteborgshus 14



Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 14
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 757201-7254

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- 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, 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

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 folkörelseföretag 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, fastighetservice 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.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGS SHUS 14 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Henrik Rydbeck	Ordförande	Stämman	2014
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	Stämman	2013
Joakim Florin	Ledamot	Stämman	2013
Elin Orwinger	Ledamot	Stämman	2013
Matthias von Grunigen	Ledamot	Stämman	2014
Ingela Palmertz	Ledamot	Stämman	2014
Katarina Björnsdotter	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ida Danielsson		Stämman	2014
Mårten Koshko		Stämman	2013
Eva Ekström		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Lars Magnusson	Internrevisor	Stämman	2013
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Olof Tedenbrant		Stämman	2013
Öhrlings PWC		Stämman	2013
Valberedning			
Carina Blomgren	Valberedning	Stämman	2013
Svante Lundgren	Valberedning (sk.)	Stämman	2013
Charlotte Hansson	Valberedning	Stämman	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 i Göteborgs kommun med 278 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga och löpte ut 22 maj 2011 respektive 14 augusti 2011. Dessa är omförhandlade på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
38	143	73	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
17	14	108

Dessutom finns ett antal förråd.

Total bostadsarea: 15 408 kvm

Total lokalarea: 1 548 kvm

Årets taxeringsvärde 209 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 180 914 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

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 281 tkr och planerat underhåll för 683 tkr.

Utfört underhåll under året

Fasad- och balkongarbeten

Dränering

Underhåll av gemensamhetslokaler

Framtida underhållsbehov

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhetsåren

2013-2014

Fasad- och balkongarbeten	1 687 500 kr
Fasadarbeten Affärshuset	300 000 kr
Målning källardörrar och fönster	300 000 kr
Tvättstugeutrustning	100 000 kr
Invändiga ytskikt gem. utrymmen	300 000 kr
Entréedörrar	100 000 kr
Utvändig målning räcken	75 000 kr
Avloppssystem Affärshuset	100 000 kr
Sum:	<u>3 162 500 kr</u>

2014-2015

Invändiga ytskikt (trapphus)	2 500 000 kr
El och belysning	600 000 kr
Mark (marksten, trappor, murar mm.)	400 000 kr
Porttelefoner	1 200 000 kr
Bastun	300 000 kr
Sum:	<u>5 000 000 kr</u>

2015-2016

Värme	150 000 kr
Tvättstugor ytskikt	1 000 000 kr
Slipning trappor/golv cementmosaik	1 700 000 kr
Mark (hårdgjorda ytor)	300 000 kr
Sum:	<u>3 150 000 kr</u>

2016-2017

Värme	100 000 kr
Belysning	100 000 kr
Entrédörrar	80 000 kr
Tvättstugeutrustning	150 000 kr
Ytskikt gemensamhets utrymmen	450 000 kr
Sum:	<u>880 000 kr</u>

2017-2018

Byte stuprör	350 000 kr
OVK-besiktning	100 000 kr
Markutrustning	150 000 kr
Putsade fasadytor	1 000 000 kr
Utvändig belysning	250 000 kr
Sum:	<u>1 850 000 kr</u>

Händelser under verksamhetsåret

Balkong och fasadrenoveringsprojektet som startade under föregående verksamhets år har fortsatt enligt plan och kommer att avslutas under september 2013. Utöver ursprungligt planerade åtgärder har vi under projektets gång utökat arbetet med renovering av balkongnischer, södra gaveln av Hjort 1, soppuset Hjort 1 resp trapphusbalkonger pga av att dessa objekt visat sig vara i sämre skick än vad vi tidigare bedömde.

Pga vatteninträning i källare Bex 7 så har vi grävt upp och dränerat om den västra sidan av huskroppen.

Under verksamhetsåret har vi presenterat förslag om att bygga om vissa lokaler till bostadsrätter för att förstärka föreningens ekonomi men stämman godkände inte styrelsens förslag

Genom vissa lokalförändringar har vi lyckats hyra ut gamla vävstugan till ett företag i utbildningsbranschen.

Samtliga lokaler och källarlokalerna exklusive den sk "Hemtjänstlokalen" var i slutet av verksamhetsåret uthyrda.

Under året har vi bl.a arbetat med att försvåra möjligheten till inbrott i föreningen, ett arbete som fortsätter även innevarande verksamhetsår.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 oktober 2012 (samt extra stämma den 19 mars 2013 och 30 maj 2013 angående lokaler i föreningen). Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 930	11 631	10 978	10 149	9 433
Årets resultat	1 214	4 447	- 674	- 3 514	- 780
Resultat efter fondförändringar	547	3 352	180	962	- 6 768
Balansomslutning	73 444	64 330	80 741	81 928	60 129
Soliditet %	19%	20%	10%	11%	21%
Likviditet %	187%	196%	115%	212%	92%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	650	615	580	535	535
inkl bränsletillägg, kr / kvm					
Driftskostnad, kr / kvm	391	372	328	306	309
Ränta, kr / kvm	99	84	67	39	90
Underhållsfond, kr / kvm	422	370	308	365	628
Lån, kr / kvm	3 320	2 752	2 524	2 703	2 651

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 inkl. bränsletillägg

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 7%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 650 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 685 585
Årets resultat före fondförändring	1 214 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	683 164
Summa överskott	<u>6 232 985</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 232 985

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	9 508 489	9 043 338
Bränsleavgifter		2 096 016	2 096 106
Övriga förvaltningsintäkter	2	325 809	491 057
		<u>11 930 314</u>	<u>11 630 502</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 281 131	- 638 663
Planerat underhåll	4	- 683 164	- 405 548
Fastighetsavgift/skatt		- 434 000	- 468 610
Driftkostnader	5	-6 623 815	-6 525 841
Övriga kostnader	6	- 221 008	- 112 672
Personalkostnader	7	- 193 094	- 199 661
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 308 791	-1 308 791
		<u>-9 745 003</u>	<u>-9 659 785</u>
Rörelseresultat		2 185 311	1 970 716
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		656 533	800 650
Ränteintäkter och liknande poster	9	45 427	88 120
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 673 035	-1 469 642
		<u>- 971 075</u>	<u>- 580 872</u>
Resultat efter finansiella poster		1 214 236	1 389 845
Inkomstskatt		0	3 056 859
Årets resultat		1 214 236	4 446 704
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		683 164	405 548
Resultat efter fondförändring		547 400	3 352 252

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	41 297 575	42 580 541
Inventarier, verktyg och installationer	12	154 757	180 582
Pågående byggnation och förskott	13	18 237 605	7 324 340
		<u>59 689 937</u>	<u>50 085 463</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		67 696 437	58 091 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		292	27
Övriga fordringar	15	59 924	59 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	422 282	363 132
		<u>482 498</u>	<u>422 221</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 250 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		3 500	3 500
Bankmedel	18	21 581	20 285
Avräkning med Swedbank		2 990 149	5 792 035
		<u>3 015 230</u>	<u>5 815 821</u>
Summa omsättningstillgångar		5 747 728	6 238 041
SUMMA TILLGÅNGAR		73 444 165	64 330 004

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		7 162 912	6 496 076
		<u>7 836 327</u>	<u>7 169 491</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 685 585	2 333 333
Årets resultat		1 214 236	4 446 704
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		683 164	405 548
		<u>6 232 985</u>	<u>5 685 585</u>
Summa eget kapital		14 069 312	12 855 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	56 300 000	48 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 524 290	568 149
Skatteskulder		76 954	94 050
Övriga kortfristiga skulder	21	345 246	432 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 128 364	2 080 341
		<u>3 074 853</u>	<u>3 174 929</u>
Summa skulder		59 374 853	51 474 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 444 165</u>	<u>64 330 004</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		56 300 000	48 300 000
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 under-skottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"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	Rak	110	2063
Standardförb. & markanl.	Rak	10-70	
Inventarier	Rak	5-15	

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	7 985 159	7 462 961
Hyror, lokaler	1 099 225	1 155 497
Hyror, garage	109 776	105 099
Hyror, p-platser	296 700	301 900
Elavgifter, p-platser	17 630	17 880
	<u>9 508 489</u>	<u>9 043 338</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	120 927	226 848
IT-avgifter	188 655	188 013
Övriga ersättningar	14 947	19 249
Försäkringsersättningar	0	54 672
Inkassointäkter	1 280	2 275
	<u>325 809</u>	<u>491 057</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	6 440	14 258
Vattenskador	15 514	141 854
Lokaler	7 275	8 250
Tvättstugor	40 205	30 741
Gemensamma utrymmen	25 728	53 456
Installationer	4 142	28 697
Vatten/Avlopp	35 929	139 414
Värme	0	76 232
Ventilation	3 970	1 504
Elinstallationer	31 430	6 404
Tele/TV/Porttelefon	1 570	2 170
Övriga installationer	51 294	44 155
Huskropp	21 522	46 131
Garage och parkeringsplatser	9 799	0
Vandalisering	4 313	45 397
Självrisk	22 000	0
	<u>281 131</u>	<u>638 663</u>

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	0	26 169
Lokaler, gemensamma utrymmen	72 625	0
VA/Sanitet	0	2 106
Värme	7 638	236 774
Huskroppar	0	85 499
Gårdar och grönanläggningar	602 901	55 000
	<u>683 164</u>	<u>405 548</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	860 679
Vägavgifter, arrende	104 452	103 144
Fastighetsförsäkring	82 556	73 660
Arvode förvaltning	1 494 828	1 466 696
Kabel-TV	124 680	245 004
IT-kostnader	180 130	179 935
Juridiska kostnader	2 800	2 774
Styrelsearvode	15 670	15 419
Revisionsarvode, externt	38 130	33 165
Möteskostnader	9 500	0
Trädgårdsskötsel	0	148 919
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 400	- 28 000
Städ	475 431	451 271
Sotning	16 094	5 438
Obligatoriska besiktningar	3 000	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	44 473	8 989
Snöröjning	31 848	10 799
Förbrukningsmateriel	44 040	57 661
Fordons- och maskinkostnader	72 476	72 165
Vatten	319 283	292 739
El	320 883	355 983
Uppvärmning	2 183 877	1 977 294
Sophantering	218 071	192 106
	<u>6 623 815</u>	<u>6 525 841</u>

Not 6 Övriga kostnader

Representation	22 331	25 984
Kontorsmateriel	9 862	14 193
Telefon och porto	4 780	3 833
Tidskrifter och facklitteratur	439	0
Medlems- och föreningsavgifter	15 568	19 738
Konsultarvoden	6 875	41 661
Bankkostnader	159 730	3 950
Övriga externa kostnader	1 423	3 313
	<u>221 008</u>	<u>112 672</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	111 430	108 660
Övriga ersättningar till förtroendevalda	33 285	40 509
Föreningsvald revisor	5 300	4 175
Summa	150 015	153 344
Sociala kostnader	43 079	46 317
	193 094	199 661

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	53 906	53 906
Byggnadsinventarier	1 229 060	1 229 060
Installationer	25 825	25 825
	1 308 791	1 308 791

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 929	1 445
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	42 304	43 573
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	81	182
Övriga ränteintäkter	1 113	42 920
	45 427	88 120

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 673 035	1 469 642
	1 673 035	1 469 642

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	66 649 816	66 649 816
	<u>77 376 453</u>	<u>77 376 453</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>77 376 453</u>	<u>77 376 453</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 977 385	-7 923 479
Standardförbättringar	-26 818 527	-25 589 467
	<u>-34 795 912</u>	<u>-33 512 946</u>
Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 229 060	-1 229 060
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-36 078 878</u>	<u>-34 795 912</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>41 297 575</u>	<u>42 580 541</u>
Varav		
Byggnader	2 695 346	2 749 252
Standardförbättringar	38 602 229	39 831 289
Taxeringsvärden		
bostäder	200 000 000	172 000 000
lokaler	9 762 000	8 914 000
Totalt taxeringsvärde	<u>209 762 000</u>	<u>180 914 000</u>
varav byggnader	122 400 000	112 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 303 355
Installationer	220 914	220 914
	<u>1 524 269</u>	<u>1 524 269</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 524 269</u>	<u>1 524 269</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 255 325	-1 247 856
Installationer	- 88 362	- 70 006
	<u>-1 343 687</u>	<u>-1 317 862</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner/installationer	- 25 825	- 25 825
	<u>- 25 825</u>	<u>- 25 825</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 369 512</u>	<u>-1 343 687</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>154 757</u>	<u>180 582</u>



Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående balkong och fasadprojekt	18 237 605	7 324 340
	<u>18 237 605</u>	<u>7 324 340</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	<u>8 006 500</u>	<u>8 006 500</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	59 924	59 062
	<u>59 924</u>	<u>59 062</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	503	260
Förutbetalda försäkringspremier	62 104	44 196
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 170	31 170
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 895	44 895
Övriga förutbetalda kostnader	40 999	0
Förutbetald tomträttsavgäld	242 611	242 611
	<u>422 282</u>	<u>363 132</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 250 000	0
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 250 000	2,00	2013-08-03

Not 18 Bankmedel

Bankmedel	21 581	20 285
	<u>21 581</u>	<u>20 285</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	198 363	475 052	6 496 076	1 238 881	4 446 704
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 446 704	-4 446 704
Avsättning till underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 683 164	683 164	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					1 214 236
Vid årets slut	198 363	475 052	7 162 912	5 018 749	1 214 236

2013-06-30 2012-06-30

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	56 300 000	48 300 000
Skuld vid årets slut	<u>56 300 000</u>	<u>48 300 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,20%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,21%		40 100 000			40 100 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,12%		4 000 000	3 000 000		7 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,85%		4 200 000			4 200 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,85%			5 000 000		5 000 000
			<u>48 300 000</u>	<u>8 000 000</u>		<u>56 300 000</u>

Föreningen har swappar motsvarande 25 Mkr i Nordea.


Not 21 Övriga kortfristiga skulder

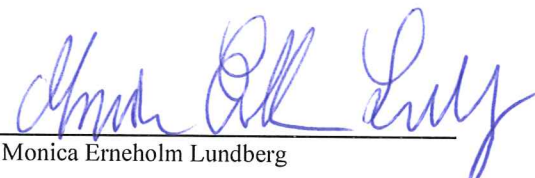
Depositionsavgifter	40 932	41 532
Redovisningskonto för moms	41 427	46 771
Skuld sociala avgifter och skatter	8 402	8 979
Avräkning LÅN	254 485	324 141
Övriga kortfristiga låneskulder	<u>0</u>	<u>10 966</u>
	345 246	432 389

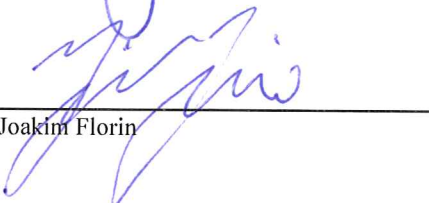
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 950	3 232
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	67 291
Upplupna elkostnader	20 001	23 413
Upplupna vattenavgifter	29 316	23 981
Upplupna värmekostnader	59 486	63 252
Upplupna kostnader för renhållning	32 459	30 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 943	900 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>891 209</u>	<u>969 091</u>
	1 128 364	2 080 341

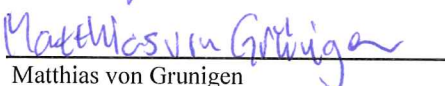
Göteborg 2013-09-09


Henrik Rydbeck



Monica Erneholt Lundberg


Joakim Florin


Elin Orwinger

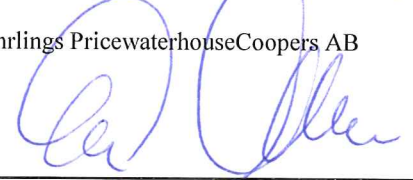

Matthias von Grunigen

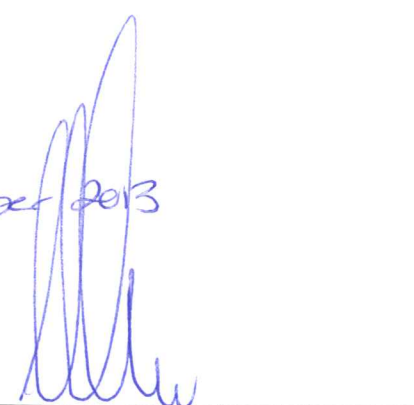

Katarina Björnsdotter


Ida Danielsson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 september 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor


Lars Magnusson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14, org. nr 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för år 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 de 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 14 för år 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 har 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 19 september 2013

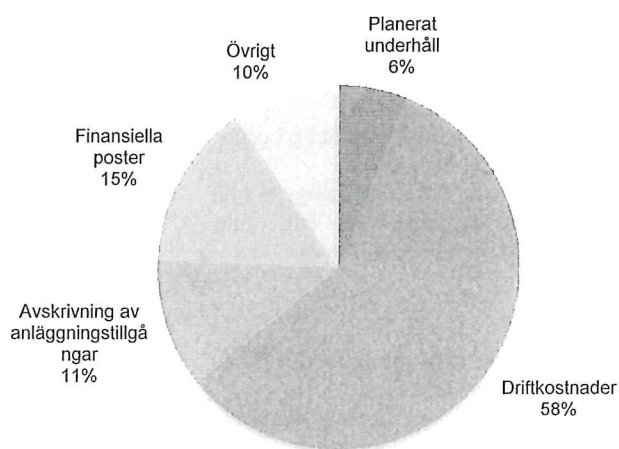
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

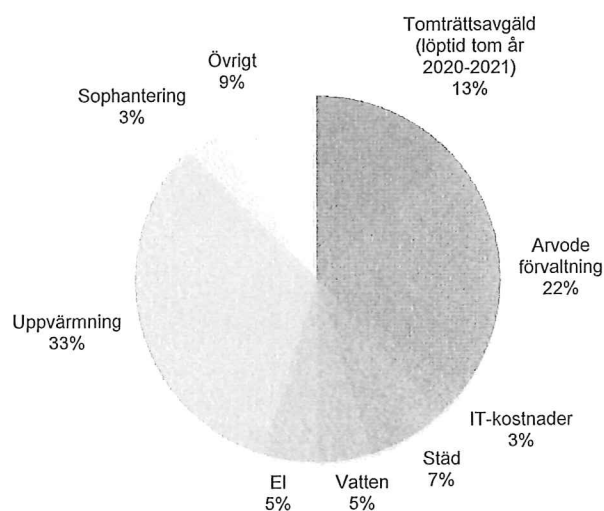
Lars Magnusson
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	281 131	638 663
Planerat underhåll	683 164	405 548
Fastighetsavgift/skatt	434 000	468 610
Driftkostnader	6 623 815	6 525 841
Övriga kostnader	221 008	112 672
Personalkostnader	193 094	199 661
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 308 791	1 308 791
Finansiella poster	1 673 035	1 469 642
Inkomstskatt	0	-3 056 859
Summa kostnader	11 418 038	8 072 568



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	860 679
Vägavgifter, arrende	104 452	103 144
Fastighetsförsäkring	82 556	73 660
Arvode förvaltning	1 494 828	1 466 696
Kabel-TV	124 680	245 004
IT-kostnader	180 130	179 935
Juridiska kostnader	2 800	2 774
Styrelsearvode	15 670	15 419
Revisionsarvode, externt	38 130	33 165
Möteskostnader	9 500	0
Trädgårdsskötsel	0	148 919
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 400	- 28 000
Städ	475 431	451 271
Sotning	16 094	5 438
Obligatoriska besiktningar	3 000	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	44 473	8 989
Snöröjning	31 848	10 799
Förbrukningsmateriel	44 040	57 661
Fordons- och maskinkostnader	72 476	72 165
Vatten	319 283	292 739
El	320 883	355 983
Uppvärmning	2 183 877	1 977 294
Sophantering	218 071	192 106
Summa driftkostnader	6 623 815	6 525 841



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	15408	15408
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	56	56
Vägavgifter, arrende	7	7
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	97	95
Kabel-TV	8	16
IT-kostnader	12	12
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	1	0
Trädgårdsskötsel	0	10
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	31	29
Sotning	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	1
Snöröjning	2	1
Förbrukningsmateriel	3	4
Fordons- och maskinkostnader	5	5
Vatten	21	19
El	21	23
Uppvärmning	142	128
Sophantering	14	12
Summa driftkostnader	430	424

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 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 av 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.