

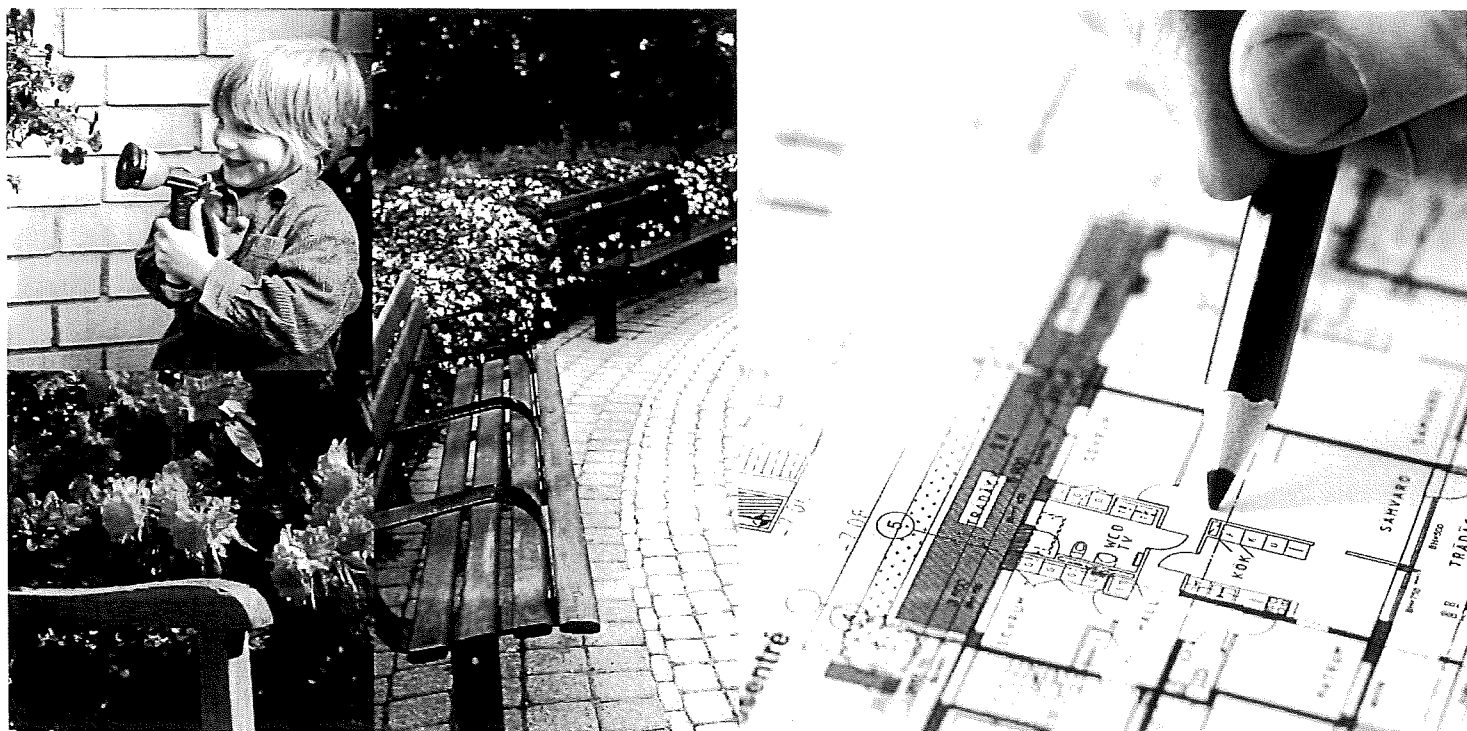


Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 14

Årsredovisning

1 juli 2011 - 30 juni 2012



RB BRF GÖTEBORGSHUS 14
Org nr 757201-7254
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF GÖTEBORGSBUS 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Marcus Rudholm	Ordförande	Stämman	2013
Åsa Althoff	Vice ordförande	Stämman	2013
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	Stämman	2013
Matthias von Grunigen	Ledamot	Stämman	2012
Henrik Rydbeck	Ledamot	Stämman	2012
Ingela Palmertz	Ledamot	Stämman	2012
Katarina Björnsdotter	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Joakim Florin	Stämman	2013
Anna Tonelli	Stämman	2012
Eva Ekström	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Johan Tornkvist	Revisor	Stämman
BDO	Auktoriserad revisor	Stämman
Har som huvudansvarig anmält Chris Carlsson		

Revisorssuppleanter

Olof Tedenbrandt	Revisorsuppleant	Stämman
------------------	------------------	---------

Valberedning

Carina Blomgren	Valberedning	Stämman
Elin Orwinger	Valberedning	Stämman
Svante Lundgren	Valberedning (sk.)	Stämman

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

Total bostadsarea: 15 408 kvm

Total lokalarea: 1 548 kvm

Årets taxeringsvärde 180 914 000 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 638 tkr och planerat underhåll för 406 tkr.

Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4.

Åtgärder under verksamhetsåret 11/12

Injustering av värmesystemet

Markarbeten (asfaltering)

1 tvättmaskin har bytts ut under året

Inbyggnad av piskbalkonger

Fasad- och balkongarbeten

Framtida underhållsbehov

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhetsåren ut enligt följande:

2012-2013

Fasad - och balkongarbeten	11 250 000 kr
Fasadarbeten Affärshuset	250 000 kr
Porttelefoner	1 800 000 kr
Målning källardörrar	150 000 kr
Dränering	300 000 kr
Sum:	13 750 000 kr

2013-2014

Dörrar entréer	100 000 kr
Målning källarfönster	250 000 kr
Tvättstugeutrustning	100 000 kr
Mark (marksten, trappor, murar mm.)	400 000 kr
Sum:	850 000 kr

2014-2015

Invändiga ytskikt	2 000 000 kr
El och belysning	600 000 kr
Bastun	300 000 kr
Sum:	2 900 000 kr

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:	3 150 000 kr

2016-2017

Värme	100 000 kr
Belysning	100 000 kr
Entréerdörrar	80 000 kr
Ytskikt gemensamhets utrymmen	50 000 kr
Sum:	330 000 kr

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 oktober 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	11 631	10 978	10 149	9 433	9 708
Årets resultat	4 447	- 674	- 3 514	780	4 360
Resultat efter fondförändringar	3 352	180	962	6 768	4 572
Balansomslutning	64 330	55 151	57 568	60 129	65 604
Soliditet %	20%	15%	16%	21%	20%
Likviditet %	196%	115%	212%	92%	271%
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl					
bränsletillägg, kr / kvm	615	580	535	535	521
Driftskostnad, kr / kvm	373	372	328	306	300
Ränta, kr / kvm	84	67	39	90	120
Underhållsfond, kr / kvm	370	308	365	628	277
Lån, kr / kvm	2 752	2 524	2 703	2 651	2 838

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter inkl. bränsletillägg

För verksamhetsåret 2011/2012 höjdes årsavgifterna med 8 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 615 kr kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 7%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Från och med 2012-07-01 har samtliga lägenheter tillgång till bredbandsnätet i fastigheten enligt tidigare stämmobeslut och ingår i avgiften.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 333 333
Årets resultat före fondförändring	4 446 704
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 548
Summa över/underskott	<u>5 685 585</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 685 585

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 043 338	8 460 965
Bränsleavgifter		2 096 106	2 097 108
Övriga förvaltningsintäkter	2	491 058	419 986
		<u>11 630 502</u>	<u>10 978 060</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 638 663	- 442 889
Planerat underhåll	4	- 405 548	-2 203 980
Fastighetsavgift/skatt		- 468 610	- 451 096
Driftskostnader	5	-6 525 841	-6 530 405
Övriga kostnader	6	- 112 672	- 119 207
Personalkostnader	7	- 199 661	- 265 784
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 308 791	-1 308 791
		<u>-9 659 785</u>	<u>-11 322 152</u>
Rörelseresultat		1 970 716	- 344 092
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		800 650	800 650
Ränteintäkter och liknande poster	9	88 120	23 884
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	29 418
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 469 642	-1 184 118
		<u>- 580 872</u>	<u>- 330 166</u>
Resultat efter finansiella poster		1 389 845	- 674 258
Inkomstskatt	11	3 056 859	0
Årets resultat		<u>4 446 704</u>	<u>- 674 258</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-1 500 000</i>	<i>-1 350 000</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	<i>405 548</i>	<i>2 203 980</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>-1 094 452</i>	<i>853 980</i>
Resultat efter fondförändring	3 352 252	179 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	42 580 541	43 863 507
Maskiner och inventarier	13	180 582	206 407
Pågående byggnation och förskott	14	7 324 340	254 150
		<u>50 085 463</u>	<u>44 324 064</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		58 091 963	52 330 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27	359
Övriga fordringar	16	59 062	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	363 132	384 313
		<u>422 221</u>	<u>384 677</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 500	2 000
Bankmedel	18	20 285	3 548
Avräkning med Swedbank		5 792 035	2 430 510
		<u>5 815 821</u>	<u>2 436 058</u>
Summa omsättningstillgångar		6 238 041	2 820 735
SUMMA TILLGÅNGAR		64 330 004	55 151 299

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		6 496 076	5 401 624
		<u>7 169 491</u>	<u>6 075 039</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 333 333	2 153 611
Årets resultat		4 446 704	- 674 258
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 350 000
Anspråktagande av underhållsfond		405 548	2 203 980
		<u>5 685 585</u>	<u>2 333 333</u>
Summa eget kapital		12 855 075	8 408 372
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	48 300 000	44 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		568 149	524 477
Skatteskulder		94 050	321 659
Övriga kortfristiga skulder	21	432 389	396 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 080 341	1 200 637
		<u>3 174 929</u>	<u>2 442 927</u>
Summa skulder		51 474 929	46 742 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 330 004	55 151 299
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 738 550	48 738 550
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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.

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 462 961	6 910 152
Hyror, lokaler	1 155 497	1 163 153
Hyror, garage	105 099	102 228
Hyror, p-platser	301 900	268 672
Elavgifter, p-platser	17 880	16 760
	9 043 338	8 460 965
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	226 848	226 848
IT-avgifter	188 013	172 517
Övriga intäkter	19 249	20 621
Försäkringsersättningar	54 672	0
Inkassointäkter	2 275	0
	491 058	419 986
Not 3 Reparationer		
Bostäder	14 258	8 509
Vattenskador	141 854	6 340
Lokaler	8 250	2 132
Tvättstugor	30 741	45 137
Gemensamma utrymmen	53 456	10 663
Installationer	28 697	29 361
Vatten/Avlopp	139 414	36 468
Värme	76 232	43 145
Ventilation	1 504	2 675
Elinstallationer	6 404	66 254
Tele/TV/Porttelefon	2 170	2 419
Övriga installationer	44 155	47 262
Huskropp	46 131	122 515
Gårdar och grönanläggningar	0	5 725
Garage och parkeringsplatser	0	143
Vandalisering (inbrott)	45 397	14 142
	638 663	442 889
Not 4 Planerat underhåll		
Tvättstugor	26 169	77 492
VA/Sanitet	2 106	49 300
Värme	236 774	1 503 792
Ventilation	0	62 838
Huskroppar	85 499	457 757
Gårdar och grönanläggningar	55 000	52 800
	405 548	2 203 980

2012-06-30 2011-06-30

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)

Arrende, p-platser	860 679	577 736
Fastighetsförsäkring	103 144	101 094
Arvode förvaltning	73 660	70 153
Kabel-TV	1 466 696	1 403 424
IT-kostnader	245 004	238 093
Juridiska kostnader	179 935	179 580
Styrelsearvode	2 774	- 2 687
Revisionsarvode, externt	15 419	20 500
Trädgårdsskötsel	33 165	27 060
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	148 919	238 009
Städ	- 28 000	- 38 300
Sotning	451 271	453 005
Obligatoriska besiktningar	5 438	5 526
Bevakningskostnader	0	36 730
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	5 178
Snöröjning	8 989	8 694
Förbrukningsmateriel	10 799	40 448
Fordons- och maskinkostnader	57 661	84 780
Frakter och transporter	72 165	44 029
Vatten	0	495
El	292 739	269 786
Uppvärmning	355 983	357 615
Sophantering	1 977 294	2 180 040
	192 106	229 415
	<u>6 525 841</u>	<u>6 530 405</u>

Not 6 Övriga kostnader

Representation	25 984	24 265
Kontorsmateriel	14 193	14 540
Telefon och porto	3 833	3 958
Medlems- och föreningsavgifter	19 738	19 703
Konsultarvoden	41 661	52 199
Bankkostnader	3 950	0
Övriga externa kostnader	3 313	4 541
	<u>112 672</u>	<u>119 207</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	108 660	107 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	40 509	91 876
Föreningsvald revisor	4 175	4 175
Summa	<u>153 344</u>	<u>203 251</u>
Sociala kostnader	46 317	62 533
	<u>199 661</u>	<u>265 784</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning
Byggnadsinventarier
Installationer

53 906	53 906
1 229 060	1 229 060
25 825	25 825
<u>1 308 791</u>	<u>1 308 791</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Ränteintäkter hyres/kundfordringar
Övriga ränteintäkter

1 445	819
43 573	465
182	0
42 920	22 600
<u>88 120</u>	<u>23 884</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån

1 469 642	1 184 118
<u>1 469 642</u>	<u>1 184 118</u>

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt (omprövning tidigare taxeringar)

-3 056 859	0
<u>-3 056 859</u>	<u>0</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

10 726 637	10 726 637
66 649 816	66 257 217
<u>77 376 453</u>	<u>76 983 854</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

0	392 599
<u>0</u>	<u>392 599</u>

Summa anskaffningsvärden

77 376 453 77 376 453

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-7 923 479	-7 869 573
-25 589 467	-24 360 407
<u>-33 512 946</u>	<u>-32 229 980</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

- 53 906	- 53 906
-1 229 060	-1 229 060

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-34 795 912 -33 512 946

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 580 541 43 863 507

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

2 749 252 2 803 158
39 831 289 41 060 349

	2012-06-30	2011-06-30
Taxeringsvärden		
bostäder	172 000 000	172 000 000
lokaler	8 914 000	8 914 000
Totalt taxeringsvärde	180 914 000	180 914 000
varav byggnader	112 400 000	112 400 000
 Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 247 865
Installationer	220 914	220 914
	1 524 269	1 468 779
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	55 490
	0	55 490
Summa anskaffningsvärden	1 524 269	1 524 269
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 247 856	-1 247 856
Installationer	- 70 006	- 44 181
	-1 317 862	-1 292 037
Årets avskrivningar		
Maskiner/Installationer	- 25 825	- 25 825
	- 25 825	- 25 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 343 687	-1 317 862
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 582	206 407
 Not 14 Pågående byggnation och förskott		
Pågående balkong och fasadprojekt	7 324 340	254 150
	7 324 340	254 150
 Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	8 006 500	8 006 500
 Not 16 Övriga fordringar		
Skattekonto	59 062	5
	59 062	5

2012-06-30 2011-06-30

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	31 170	60 683
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 895	44 895
Förutbetald ränteintäkter	260	0
Förutbetald tomträttsavgäld	242 611	236 644
Förutbetalda försäkringspremier	44 196	42 091
	<u>363 132</u>	<u>384 313</u>

Not 18 Bankmedel

Bankmedel	20 285	3 548
	<u>20 285</u>	<u>3 548</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	673 415	5 401 624	2 333 333
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-1 094 452
Avsättning till underhållsfond		1 500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 405 548	
Årets resultat			4 446 704
Vid årets slut	673 415	6 496 076	5 685 585

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	48 300 000	44 300 000
Skuld vid årets slut	48 300 000	44 300 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,17%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,93		40 100 000			40 100 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,93		4 200 000			4 200 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,14			4 000 000		4 000 000
			<u>44 300 000</u>	<u>4 000 000</u>		<u>48 300 000</u>

Föreningen har ränteswappar i Nordea för 25 Mkr

2012-06-30 2011-06-30

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	41 532	41 532
Moms	46 771	19 465
Skuld sociala avgifter och skatter	8 979	0
Avräkning LÅN	324 141	335 157
Övriga kortfristiga låneskulder	10 966	0
	432 389	396 154

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

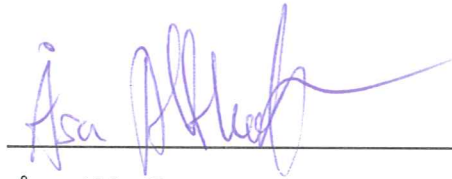
Upplupna räntekostnader	3 232	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 291	77 085
Upplupna elkostnader	23 413	24 731
Upplupna vattenavgifter	23 981	23 915
Upplupna värmekostnader	63 252	56 344
Upplupna kostnader för renhållning	30 081	36 776
Upplupna styrelsearvoden	0	8 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900 000	39 280
Förutbetalda hyror och avgifter	969 091	933 546
	2 080 341	1 200 637

2012-06-30 2011-06-30

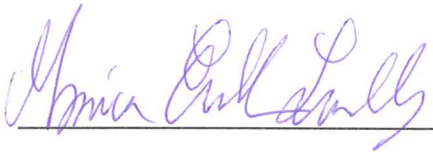
Göteborg 2012-09-17



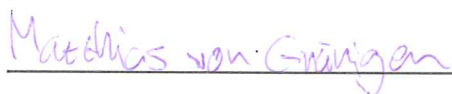
Marcus Rudholm



Åsa Althoff



Monica Erneholm Lundberg



Matthias von Grunigen



Henrik Rydbeck



Ingela Palmertz



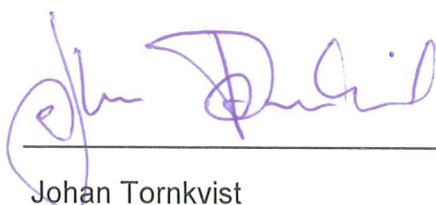
Katarina Björnsdotter

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/9-2012



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor



Johan Tornkvist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Göteborgshus NR 14
Org.nr. 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens BRF Göteborgshus NR 14 för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Göteborgshus NR 14 för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 21 september 2012

BDO



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

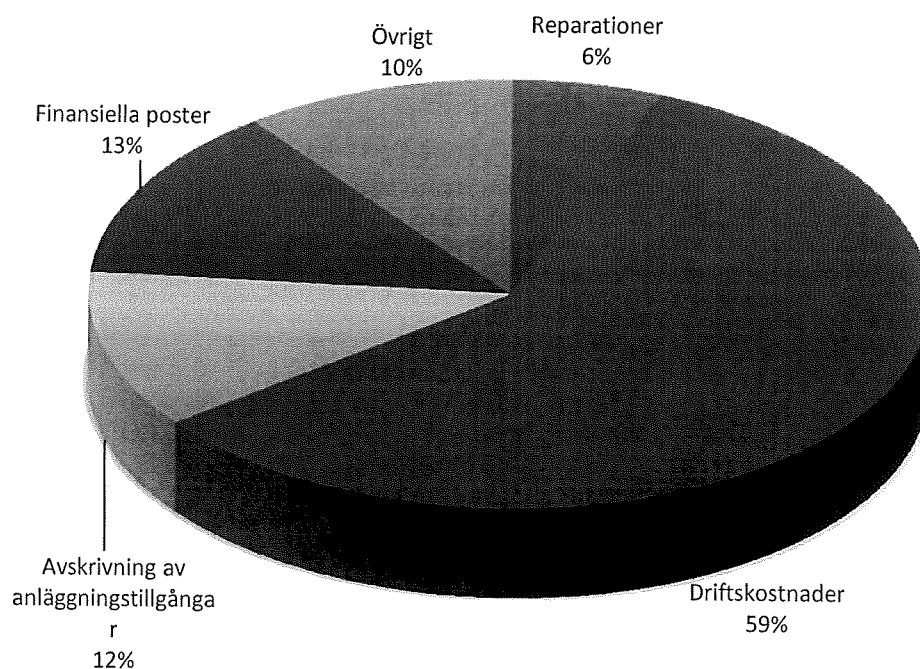


Johan Tornkvist

Intern revisor, Gbghus 14

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	638 663	442 889
Planerat underhåll	405 548	2 203 980
Fastighetsavgift/skatt	468 610	451 096
Driftskostnader	6 525 841	6 530 405
Övriga kostnader	112 672	119 207
Personalkostnader	199 661	265 784
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 308 791	1 308 791
Finansiella poster	1 469 642	1 184 118
Inkomstskatt	-3 056 859	0
Summa kostnader	8 072 568	12 506 270

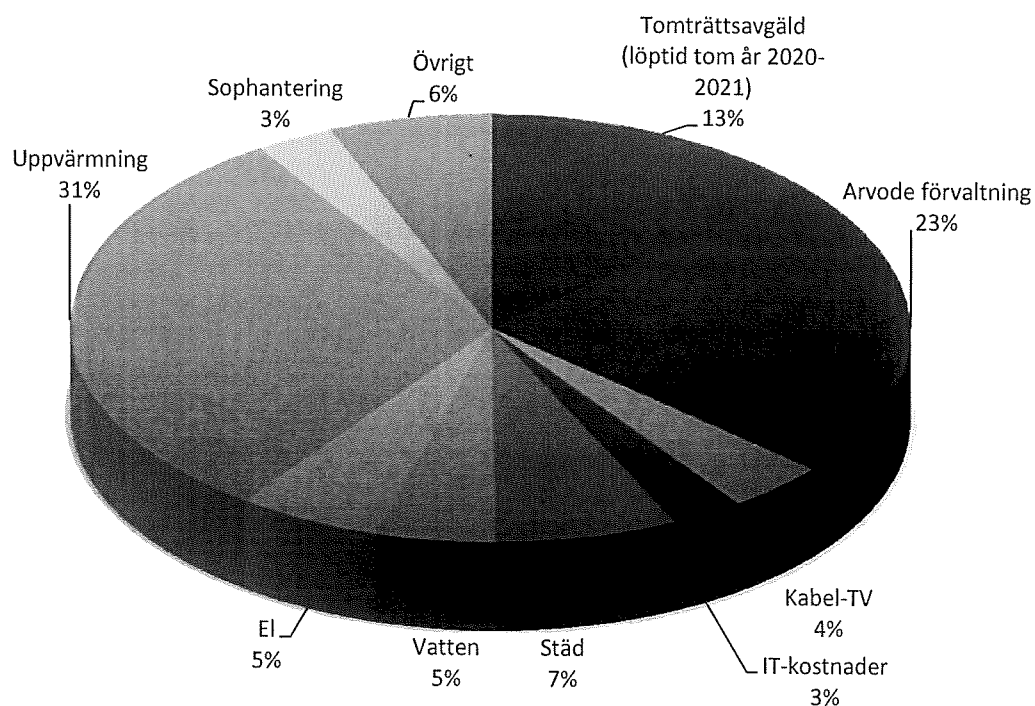


Driftskostnadsfördelning

2012

2011

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	860 679	577 736
Arrende, p-platser	103 144	101 094
Fastighetsförsäkring	73 660	70 153
Arvode förvaltning	1 466 696	1 403 424
Kabel-TV	245 004	238 093
IT-kostnader	179 935	179 580
Juridiska kostnader	2 774	- 2 687
Styrelsearvode	15 419	20 500
Revisionsarvode, externt	33 165	27 060
Trädgårdsskötsel	148 919	238 009
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 28 000	- 38 300
Städ	451 271	453 005
Sotning	5 438	5 526
Obligatoriska besiktningar	0	36 730
Bevakningskostnader	0	5 178
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 989	8 694
Snöröjning	10 799	40 448
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	57 661	84 780
Fordons- och maskinkostnader	72 165	44 029
Frakter och transporter	0	495
Vatten	292 739	269 786
El	355 983	357 615
Uppvärmning	1 977 294	2 180 040
Sophantering	192 106	229 415
Summa driftskostnader	6 525 841	6 530 405



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	15408	15408
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	56	37
Arrende, p-platser	7	7
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	95	91
Kabel-TV	16	15
IT-kostnader	12	12
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Trädgårdsskötsel	10	15
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	29	29
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	2
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	1	3
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	4	6
Fordons- och maskinkostnader	5	3
Frakter och transporter	0	0
Vatten	19	18
El	23	23
Uppvärmning	128	141
Sophantering	12	15
Summa driftskostnader	424	424

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.