
Årsredovisning

**RB BRF GÖTEBORGS-
HUS 38**

1/7 2013 - 30/6 2014

Org nr 757202-7444

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF GÖTEBORGS-
HUS 38 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Mikael Johansson	Ordförande	Stämman	2014
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	Stämman	2014
Linda Salomonsson	Sekreterare	Stämman	2015
Henrik Jentzell	Ledamot	Stämman	2015
Jan Kylbring	Ledamot	Stämman	2014
Stefan Henriksén	Ledamot	Stämman	2015
Lena Krantz	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Henrik Sondefors Tiedje		Stämman	2014
Lars-Erik Törn		Stämman	2015
Marie Johansson		Stämman	2015
Lidia Zajde		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Claes Agetun	Föreningsrevisor	Stämman	
Öhrlings Pricewaterhouse- Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Angelica Karlsson		Stämman	avflyttad
Valberedning			
Angelica Karlsson		Stämman	avflyttad
Annelie Hillén		Stämman	avflyttad
Mats Lundqvist	Sammanställande	Stämman	
Tinus Stenhill		Stämman	
Torbjörn Forsberg		Stämman	
Studieorganisatör			
Marie Johansson	Studieorganisatör	Styrelsen	

Senaste stadgar registrerades 2013-11-30.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärre 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärre 43:11, Kärre 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärre 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärre 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) samt Kärre 55:3 (Lillekärr Södra 196) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 421 parkeringsplatser och en handikapsplats.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 786 972 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok med	hobbyrum
41	176	126	42	

Total tomtarea:	62 044 m ²
Total bostadsarea:	30 177 m ²
Total lokalarea:	474 m ²

Årets taxeringsvärde	241 834 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 834 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 274 tkr och planerat underhåll för 9 513 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	Kommentar
Uppfräschning av utomhusmiljö	Pågår
Utbyte av tvättutrustning	Pågår
Genomförande av VVS, stam och kulvert	Pågår
Genomförande av relining	Pågår
Takavvattning av tak	2014
Genomförande att öka p-platser, bygglov klart på Prilyckevegatan.	Pågår
Renovering av Kajutan	2014
Genomgång av samtliga skyltar i området	Pågår

Planerat underhåll	Kommentar
Genomförande av takrenovering	
Genomförande av betongrenovering	
Genomförande av hissrenovering	
Målning av husvagnsplatser	
Renovering av pingisrum och styrelserum	
Renovering av miljöhus	
Byte av glödlampor till ledbelysning	
Projektering av byte av källarfönster	

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 november 2013 (samt en extra stämma den 19 September 2013). Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	23 309	22 836	22 870	22 287	21 888
Årets resultat	- 4 053	3 234	- 1 844	- 183	4 838
Resultat efter fondförändringar	660	74	1 286	71	3 179
Balansomslutning	77 730	77 367	71 960	73 067	72 332
Soliditet	12%	17%	14%	16%	17%
Likviditet	136%	132%	125%	67%	88%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	629	617	617	604	591
Lån, kr/m ²	1 948	1 848	1 855	1 776	1 810

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 4% från den 1 juli 2014 för att finansiera det större planerade underhållsarbetet.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordföranden har ordet

Vi håller på med stora projekt – renoveringar i området, detta kommer vi att lägga all vår tid på de närmaste åren samt föreningens pengar. Vi har gjort en beräkning gällande årsavgifterna och vi höjer i små etapper för att kunna genomföra allt underhåll och att föreningen skall fortsätta att ha en bra ekonomi.

Detta kräver att styrelsemedlemmar kan medverka på byggmöten dagtid vilket medför att man får ta ledigt från ordinarie arbete. Föreningen står för förlorad arbetsförtjänst.

Styrelsen har arbetat aktivt med att lägga om föreningens lån, vilket har blivit mycket fördelaktigt för föreningen. Föreningen har precis tecknat ett nytt avtal med Com Hem gällande tv leveransen. Avtalet är mycket mer fördelaktigt än innan, det var positivt att föreningen valde att konkurrens utsätta dem med Telia. Avtalet med Com Hem löper nu vidare i fem år. Precis som innan kan ni självklart även välja valfri leverantör av bredband och extra kanaler till tv:n.

Under sommaren har vi haft skolungdomar boende i föreningen som sommarjobb för föreningen. Styrelsen är mycket nöjda med deras arbete.

Föreningens fastighetsskötare Janne kommer att uppnå pensionsålder och har bestämt sig att gå ner i tid, så nytt koncept gällande fastighetsskötare håller på att arbetas fram.

Styrelsen uppskattar att alla sköter sina uteplatser på ett bra sätt. Föreningen arbetar vidare med att utöka p-platserna på Prilyckevegatan och har tagit fram ett förslag samt fått bygglov för 19 p-platser. Arbetet kommer att påbörjas våren 2015.

Arbetsuppgifterna i styrelsen är många och vi ser gärna att fler engagerar sig i arbetsgrupper. Som styrelsemedlem får man räkna med att behöva avsätta minst ett par timmar per vecka i snitt för styrelsearbete.

Styrelsen har slutfört arbetet gällande värmeinjusteringen med entreprenören, så vi hoppas att alla har en god inomhusmiljö. Föreningen har en fortsatt tvist med entreprenören som utförde arbetet. Entreprenören ingav en stämmingsansökan i april till tingsrätten att föreningen skall betala mer pengar för entreprenaden. Denna tvist pågår och föreningen har tagit hjälp av Glimstedt advokatfirma.

Önskar även tacka er medlemmar för fortsatt förtroende som ordförande!

Varma Hälsningar Mikael

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 060 727
Årets resultat före fondförändring	-4 053 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 513 486
Summa överskott	<u>2 720 908</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 720 908

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 905 849	19 548 677
Bränsleavgifter		3 297 186	3 178 048
Övriga förvaltningsintäkter	2	105 707	109 524
		<u>23 308 741</u>	<u>22 836 250</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 274 721	-1 019 427
Planerat underhåll	4	-9 513 486	-1 640 460
Fastighetsavgift/skatt		- 532 867	- 529 850
Driftkostnader	5	-10 477 258	-11 002 652
Övriga kostnader	6	- 360 910	- 281 921
Personalkostnader	7	-1 008 962	- 933 677
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 498 517	-2 494 122
		<u>-25 666 721</u>	<u>-17 902 110</u>
Rörelseresultat		-2 357 980	4 934 139
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		39 698	35 383
Ränteintäkter	9	109 669	135 348
Räntekostnader	10	-1 844 693	-1 871 295
		<u>-1 695 325</u>	<u>-1 700 564</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 053 305	3 233 575
Årets resultat		-4 053 305	3 233 575
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 800 000	-4 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		9 513 486	1 640 460
Resultat efter fondförändring		660 181	74 035

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	62 511 200	64 781 530
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 129 291	2 266 961
		<u>64 640 491</u>	<u>67 048 490</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	431 500	431 500
Summa anläggningstillgångar		65 071 991	67 479 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 643	793
Skattefordringar		17 892	–
Övriga fordringar	14	27 668	105 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 688 167	2 199 345
		<u>1 740 370</u>	<u>2 305 964</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 900 000	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		3 838 793	16
Avräkning med Swedbank		3 174 327	4 576 381
		<u>7 018 120</u>	<u>4 581 397</u>
Summa omsättningstillgångar		12 658 490	9 887 361
SUMMA TILLGÅNGAR		77 730 481	77 367 351

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 572 478	1 572 478
Underhållsfond		5 039 121	9 752 607
		<u>6 611 599</u>	<u>11 325 085</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 060 727	1 986 691
Årets resultat		-4 053 305	3 233 575
Avsättning till underhållsfond		-4 800 000	-4 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		9 513 486	1 640 460
		<u>2 720 908</u>	<u>2 060 727</u>
Summa eget kapital		9 332 507	13 385 812
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	59 091 739	55 771 755
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	615 700	576 700
Leverantörsskulder		4 548 655	3 445 634
Skatteskulder		2 954	46 177
Medlemmarnas reparationsfonder		1 126 428	1 118 730
Övriga kortfristiga skulder	19	593 791	703 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 418 707	2 318 620
		<u>9 306 235</u>	<u>8 209 784</u>
Summa skulder		68 397 974	63 981 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 730 481	77 367 351
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		64 801 000	62 001 000
Ansvarsförbindelser		14 520	14 520

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	70
Standardförbättringar	Rak	20-30
Markanläggningar	Rak	10-30
Inventarier	Rak	5-10

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	19 037 706	18 644 708
Avsättning till inre reparationsfond	- 125 485	- 125 485
Hyror, lokaler	118 908	130 053
Hyror, p-platser	874 720	899 401
	<u>19 905 849</u>	<u>19 548 677</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Gästlägenhet	14 600	13 650
P-platser besök	88 027	94 274
Inkassointäkter	3 080	1 600
	<u>105 707</u>	<u>109 524</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	7 791	118 798
Vattenskador	1 905	-
Tvättstugor	223 119	139 581
Gemensamma utrymmen	220 669	164 216
Installationer	-	29 091
Vatten/Avlopp	358 657	134 239
Värme	39 449	20 205
Ventilation	41 528	15 241
Elinstallationer	202 881	190 463
Tele/TV/Porttelefon	-	7 582
Hissar	18 763	10 354
Låssystem	106 229	149 989
Huskropp	5 332	5 625
Garage och parkeringsplatser	42 398	2 291
Vandalisering	6 000	31 753
	<u>1 274 721</u>	<u>1 019 427</u>



Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	715 472	881 824
Lokaler, gemensamma utrymmen	372 877	115 826
Tvättstugor	419 720	–
VA/Sanitet	6 075 000	463 081
Värme	72 520	–
Ventilation	1 086 217	18 705
Elinstallationer	526 824	32 704
Låssystem	7 516	–
Huskroppar	161 649	128 320
Garage och parkeringsplatser	75 691	–
	<u>9 513 486</u>	<u>1 640 460</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträtsavgäld (löptid tom år 2014)	540 468	540 468
Försäkringspremier	146 693	148 076
Förvaltningsarvode	874 964	853 018
Kabel-TV	424 734	449 607
IT-kostnader	16 932	–
Juridiska kostnader	252 260	312 495
Styrelsearvode	18 893	18 195
Arvode, yrkesrevisorer	31 363	25 500
Trädgårdsskötsel	737 950	753 574
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	–	36 477
Städning gemensamma utrymmen	332 118	276 626
Obligatoriska besiktningar	152 316	146 839
Bevakningskostnader	137 660	145 578
Övriga utgifter, köpta tjänster	2 412	18 707
Snö- och halkbekämpning	140 801	158 576
Förbrukningsmateriel	125 642	120 404
Vatten	965 943	823 112
El	2 383 087	2 654 759
Uppvärmning	2 824 754	3 224 254
Sophantering och återvinning	378 968	310 788
	<u>10 477 258</u>	<u>11 002 652</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	48 429	74 083
Kontorsmateriel	71 326	79 425
Telefon och porto	27 245	42 979
Konstaterade förluster hyror/avgifter	908	15
Medlems- och föreningsavgifter	25 859	24 139
Serviceavgifter	7 495	11 000
Köpta tjänster	9 878	2 250
Konsultarvoden	78 964	35 310
Bankkostnader inkl.pantbrevsavgift)	62 695	1 600
Övriga externa kostnader (Loomis, skadedjur osv)	28 111	11 120
	<u>360 910</u>	<u>281 921</u>



Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskötare	388 047	337 713
Uttagsskatt	128 347	130 265
Styrelsearvode	191 184	172 423
Övriga ersättningar till förtroendevalda	81 990	82 200
Utbildning	6 800	6 545
Föreningsvald revisor	6 680	6 440
Summa	803 048	735 586
Sociala kostnader	205 915	198 091
	1 008 962	933 677

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	450 000	450 000
Byggnadsinventarier	1 787 212	1 787 212
Markanläggningar	79 688	79 688
Inventarier, verktyg och installationer	74 224	69 829
Installationer	107 393	107 393
	2 498 517	2 494 122

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 246	1 916
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	105 478	133 028
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	945	404
	109 669	135 348

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 841 904	1 870 789
Övriga räntekostnader	2 789	506
	1 844 693	1 871 295

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Standardförbättringar	49 978 478	47 821 566
Markanläggning	1 961 094	2 010 244
	96 672 812	94 565 050
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	46 570	2 156 912
Markanläggning	–	381 873
	46 570	2 538 785
Årets utrangeringar	–	- 431 023
Summa anskaffningsvärden	96 719 382	96 672 812

b

	2014-06-30	2013-06-30
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 74 224	- 69 829
Installationer	- 107 393	- 107 393
	<u>- 181 617</u>	<u>- 177 222</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 003 132	- 928 908
Installationer	- 228 132	- 120 739
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 231 264</u>	<u>-1 049 647</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 129 291</u>	<u>2 266 961</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	276 291	306 566
Installationer	1 853 001	1 960 394

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

863 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>431 500</u>	<u>431 500</u>
	431 500	431 500

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	<u>27 668</u>	<u>105 826</u>
	27 668	105 826

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 952	6 183
Förutbetalda försäkringspremier	73 097	73 594
Förutbetalda lån	16 777	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 676	80 649
Övriga förutbetalda kostnader (tvisten)	1 291 581	1 889 456
Förutbetald tomträttsavgäld	196 743	134 117
Övrigt	<u>15 341</u>	<u>15 346</u>
	1 688 167	2 199 345

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 900 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	1,45	2014-07-05
90 dagar	3 500 000	1,60	2014-07-05

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	fond	resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 572 478	9 752 607	-1 172 849	3 233 575
Disposition enl årsstämmobeslut			3 233 575	-3 233 575
Avsättning till underhållsfond		4 800 000	-4 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 513 486	9 513 486	
Årets resultat				<u>-4 053 305</u>
Vid årets slut	<u>1 572 478</u>	<u>5 039 121</u>	<u>6 774 213</u>	<u>-4 053 305</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	59 707 439	56 348 455
Avgår nästa års amortering	- 615 700	- 576 700
Skuld vid årets slut	<u>59 091 739</u>	<u>55 771 755</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,18%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,10%		2 110 666		133 436	
STADSHYPOTEK	2,43%					
STADSHYPOTEK	2,55%			3 014 000		3 014 000
STADSHYPOTEK	2,55%	2018-06-30		3 900 000		3 900 000
STADSHYPOTEK	2,83%	2016-03-30	3 223 066		32 312	3 190 754
STADSHYPOTEK	2,82%	2015-09-30	3 406 331		25 482	3 372 181
STADSHYPOTEK	2,88%	2016-06-01	2 208 807		22 088	2 186 719
STADSHYPOTEK	3,03%	2017-06-01	3 144 618		31 448	3 113 170
STADSHYPOTEK	3,15%	2014-09-01	5 895 000		60 000	5 835 000
STADSHYPOTEK	3,16%	2017-06-30	4 050 000		40 500	4 009 500
STADSHYPOTEK	3,45%	2015-09-01	5 978 510		60 852	5 917 658
STADSHYPOTEK	3,46%	2016-06-01	2 835 074		28 636	2 806 438
STADSHYPOTEK	2,43%		1 970 000		15 000	1 955 100
STADSHYPOTEK	3,71%	2016-09-30	5 941 614		60 476	5 881 138
STADSHYPOTEK	2,59%		2 448 769		24 988	2 423 781
SWEDBANK HYP	2,42%	2015-12-31	3 023 000			3 023 000
SWEDBANK HYP	2,67%	2016-10-27	3 023 000			3 023 000
SWEDBANK HYP	2,81%	2015-09-25	6 056 000			6 056 000
SWEDBANK HYP	3,25%		1 034 000			
			56 348 455	6 914 000	535 218	59 707 439

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	149 573	280 752
Skuld sociala avgifter och skatter	144 218	120 672
Reservation för tvistkostnader	300 000	300 000
Avräkning hyror och avgifter	—	2 500
	<u>593 791</u>	<u>703 924</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	54 124	53 687
Upplupna räntekostnader	124 379	87 532
Upplupna elkostnader	104 959	151 384
Upplupna vattenavgifter	82 806	78 011
Upplupna värmekostnader	83 585	97 313
Upplupna kostnader för renhållning	86 599	71 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	48 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 882 255	1 730 467
	<u>2 418 707</u>	<u>2 318 620</u>

Göteborg 2014- 09-25



Mikael Johansson



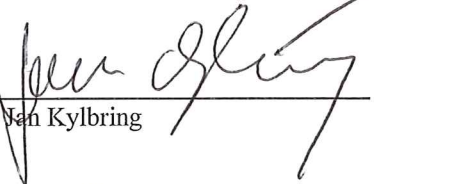
Madeleine Söderlund



Linda Salomonsson



Henrik Jentzell



Jan Kylbring

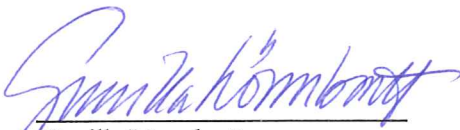
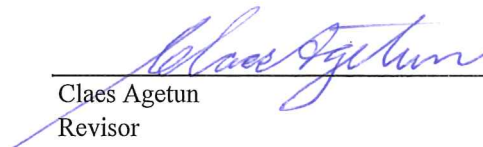


Stefan Henriksén



Lena Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/10-2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnebratt
Auktoriserad revisor

Claes Agetun
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 38, org. nr 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 38 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 31 december 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 38 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsssed i Sverige.

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

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

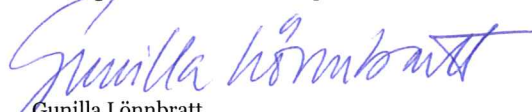
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2014-10-08

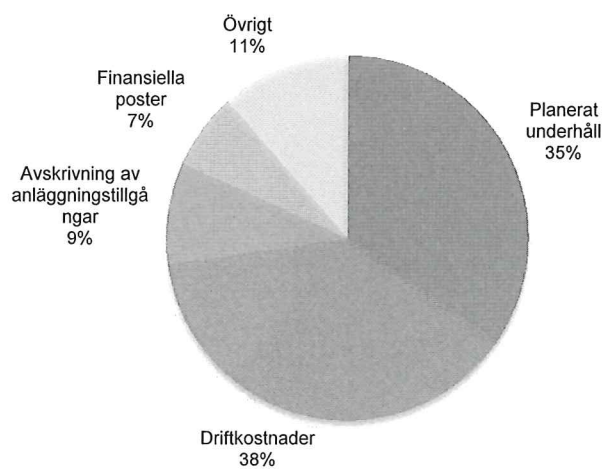
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

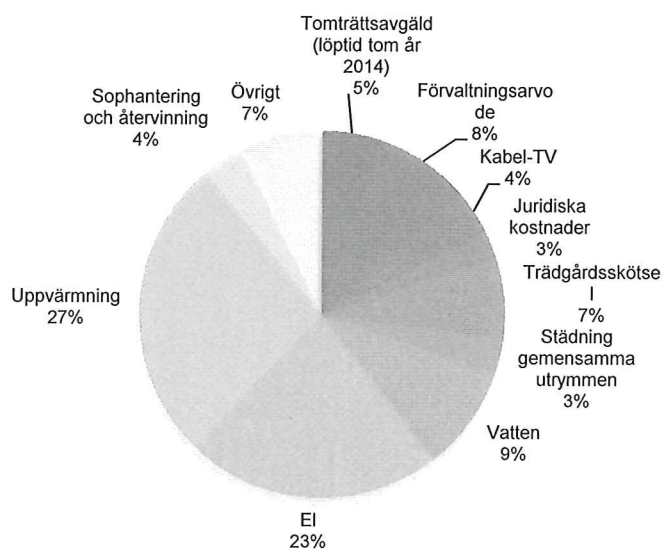

Claes Agetun

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	1 274 721	1 019 427
Planerat underhåll	9 513 486	1 640 460
Fastighetsavgift/skatt	532 867	529 850
Driftkostnader	10 477 258	11 002 652
Övriga kostnader	360 910	281 921
Personalkostnader	1 008 962	933 677
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 498 517	2 494 122
Finansiella poster	1 844 693	1 871 295
Summa kostnader	27 511 414	19 773 405



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	540 468	540 468
Försäkringspremier	146 693	148 076
Förvaltningsarvode	874 964	853 018
Kabel-TV	424 734	449 607
IT-kostnader	16 932	0
Juridiska kostnader	252 260	312 495
Styrelsearvode	18 893	18 195
Arvode, yrkesrevisorer	31 363	25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	36 477
Trädgårdsskötsel	737 950	753 574
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 14 400
Städning gemensamma utrymmen	332 118	276 626
Obligatoriska besiktningar	152 316	146 839
Bevakningskostnader	137 660	145 578
Övriga utgifter, köpta tjänster	2 412	18 707
Snö- och halkbekämpning	140 801	158 576
Förbrukningsmateriel	125 642	120 404
Vatten	965 943	823 112
El	2 383 087	2 654 759
Uppvärmning	2 824 754	3 224 254
Sophantering och återvinning	378 968	310 788
Summa driftkostnader	10 477 258	11 002 652



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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.