



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 22

Årsredovisning

1 juli 2012 - 30 juni 2013

Göteborgshus 22



Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 22
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 757201-7346

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av 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 suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGS SHUS 22 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Föreningen registrerades 1955-09-09, de senaste stadgarna 2005-04-27 samt ekonomisk plan 1960-11-29.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Monica Wallebäck	Ordförande
Kent-Olof Myhr	Vice ordförande
Gunilla Pamp-Pettersson	Sekreterare
Yvonne Holm	Ledamot
Leif Isaksson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämmen

2014
2013
2013
2013

Styrelsen har konstituerat sig själva.

Styrelsesuppleanter

Ann-Caroline Bergström
Dennie Andersson
Jimmy Donnerby
David Hanson
Maria Svensson

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2014
2013
2014
2013

Ordinarie revisorer

Anita Dellming
Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Agneta Gustafsson

Stämman

Valberedning

Tonnie Lindecrona (sammankallande)
Roland Johansson
Joan Lindsay

Stämman
Stämman
Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:3, 73:5, 73:6 och 73:7 i Göteborgs kommun med 356 lägenheter och 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1, Fjällvindsgatan 4, Västra Stillestorpsgatan 23-25 samt Virvelvindsgatan 24-30 i Göteborg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2017 med en årlig avgäld på 592 352 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
21	5	87	169	74

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
13	30	198

Total bostadsarea: 23 729 kvm

Total lokalarea: 1 565 kvm

Årets taxeringsvärde 242 076 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 205 415 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas 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 619 tkr och planerat underhåll för 625 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Målning av fasader och tak på SafeTeamhuset, Virvelvindsgatan 24. Två tvättmaskiner har bytts ut. Slätputs på markmurar har lagats och målats. Spritputs på hussocklar har lagats och målats. Stålytterdörrar har målats. Fyra hus har försetts med elektrisk snösmältningsanläggning. Ett antal träd har fällts. Lagning har utförts av skadad asfalt. Rabatt mot garagelänga har rensats från gamla buskar samt blivit stensatt. Samtliga stolpararmaturer: gammal belysningsarmatur har skrotats samt nya LED-armaturer har monterats. Diverse underhållsmålning i entréer har utförts.

Underhållsplan och kommande års underhåll

2013-2014	Byte av två tvättmaskiner	ca 100 000 kr
	Byte av garageport med styrning	ca 100 000 kr
2014-2015	Byte av låssystem i entréer till tags samt p-garage på Fjällvindsgatan	ca 275 000 kr
2015-2016	Dränering av tre grundmurar	ca 575 000 kr
	OVK-besiktning med energisparåtgärder	ca 250 000 kr
	Energisparåtgärder glaspartier mm i SafeTeamhuset	ca 230 000 kr
2016-2017	Renovering av åtta fläktaggregat	ca 176 000 kr
	Byte av två torktumlare	ca 100 000 kr
	Målning invändigt tvättutrymmen, källargångar och vindar	ca 500 000 kr
2017-2018	Byte trapphusarmaturer till LED	ca 500 000 kr
	Byte av samtliga termostatventiler känselkropp	ca 800 000 kr

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 december 2012. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 450 (2013-06-30)

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	17 705	16 474	15 808	15 457	15 216
Årets resultat	2 638	256	2 973	3 029	1 442
Resultat efter fondförändringar	2 290	1 722	390	689	- 872
Balansomslutning	96 873	73 252	74 515	75 513	72 727
Soliditet %	10%	10%	9%	8,4%	7%
Likviditet %	297%	259%	282%	253%	214%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	690	640	605	605	597
Lån, kr / kvm	3 242	2 522	2 545	2 607	2 837

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 6%.

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

Den planerade höjningen för balkongprojektet i januari 2014 utgår. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 690 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB/Inspecta	Hissar
ComHem AB	Kabeltv

Ordförande har ordet

I år har det varit ett ganska så hektiskt år i föreningen. Vi håller nu på med ombyggnad, utbyggnad och inglasning av våra balkonger. Det första huset på Kastvindsgatan 1 tog mycket längre tid än planerat. Jag vill tacka de boende på Kastvindsgatan 1 för sitt tålamod under renoveringen. Jag ser framemot att alla ska få så ljusa, fina balkonger inom det närmaste året. Vi skall också börja göra fler parkeringar vid Virvelvindsgatan 30 eftersom det behövs. Vår ekonomi är bättre än vi trodde när det planerades för balkongprojektet. Vi behöver ej göra en höjning i januari 2014. I verksamhetsberättelsen får ni som medlemmar inblick i vår ekonomi och styrelsen granskar och planerar för att bevara vår egendom i bästa skick. Styrelsens ambition är att informera medlemmarna om vad som görs och planeras för framtiden. Jag och styrelsen tackar för det gångna året och ser framemot att vi fortsätter i den goda anda som vi i styrelsen tycker att vi har med er medlemmar i vår vackra bostadsrättsförening.

Monica Wallebäck, ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 367 482
Årets resultat före fondförändring	2 638 393
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-973 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	624 595
Summa överskott	<u>3 657 470</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 657 470

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	15 348 824	14 143 021
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 14 388	- 17 215
Bränsleavgifter		2 287 511	2 287 511
Övriga förvaltningsintäkter	3	83 149	60 507
		<u>17 705 095</u>	<u>16 473 824</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 611 380	- 603 412
Planerat underhåll	5	- 624 595	-2 438 348
Fastighetsavgift/skatt		- 491 520	- 550 090
Fastighetsavgift/skatt justering från fg år	12	- 8 900	0
Driftkostnader	6	-6 771 545	-6 288 163
Övriga kostnader	7	- 142 633	- 104 714
Personalkostnader	8	-1 922 793	-1 787 961
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 173 357	-2 158 953
		<u>-12 746 723</u>	<u>-13 931 641</u>
Rörelseresultat		4 958 372	2 542 183
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 637	17 850
Ränteintäkter och liknande poster	10	215 927	256 462
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 550 543	-2 560 125
		<u>-2 319 979</u>	<u>-2 285 813</u>
Resultat efter finansiella poster		2 638 393	256 370
Årets resultat			
		<u>2 638 393</u>	<u>256 370</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 973 000	- 973 000
Ianspråktagande av underhållsfond		624 595	2 438 348
Resultat efter fondförändring		<u>2 289 988</u>	<u>1 721 718</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	58 314 679	59 930 245
Inventarier, verktyg och installationer	14	459 677	584 902
Pågående byggnation	15	18 000 000	0
		<u>76 774 356</u>	<u>60 515 147</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	178 700	178 700
Summa anläggningstillgångar		<u>76 953 056</u>	<u>60 693 847</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 916	5 073
Skattefordringar	17	232 050	186 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	367 799	373 382
		<u>609 765</u>	<u>564 526</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	17 100 000	9 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		14 977	14 977
Bankmedel		196 366	131 782
Avräkning med Swedbank		1 998 413	2 346 636
		<u>2 209 756</u>	<u>2 493 395</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 919 521</u>	<u>12 557 921</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 872 577</u>	<u>73 251 771</u>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		937 091	937 091
Upplåtelseavgifter		473 800	473 800
Underhållsfond		4 852 570	4 504 165
		<u>6 263 461</u>	<u>5 915 056</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 367 482	- 354 236
Årets resultat		2 638 393	256 370
Avsättning till underhållsfond		- 973 000	- 973 000
Ianspråktagande av underhållsfond		624 595	2 438 348
		<u>3 657 470</u>	<u>1 367 482</u>
Summa eget kapital		9 920 931	7 282 538
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	80 242 322	61 119 780
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	1 752 458	1 609 944
Leverantörsskulder		2 421 655	667 399
Övriga kortfristiga skulder	22	430 139	426 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 105 073	2 145 215
		<u>6 709 325</u>	<u>4 849 452</u>
Summa skulder		86 951 647	65 969 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 872 577	73 251 771
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		89 667 800	80 767 800
Ansvarsförbindelser		17 200	17 564

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 900 984 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanning 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	12	2025
Inventarier	Rak	5-20	2013-2032

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	14 106 711	12 920 600
Hyror, lokaler	865 073	845 391
Hyror, p-platser	377 040	377 030
	<u>15 348 824</u>	<u>14 143 021</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 775	- 11 748
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 613	- 5 466
	<u>- 14 388</u>	<u>- 17 215</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelseavgifter	4 990	4 826
Övriga rörelseintäkter, inkasso	5 331	1 291
Parkeringsavgifter	67 635	54 390
Försäkringsersättningar	5 193	0
	<u>83 149</u>	<u>60 507</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	14 814	78 918
Lokaler	74 174	61 595
Tvättstugor	51 359	19 173
Gemensamma utrymmen	68 592	9 285
Vatten/Avlopp	44 965	80 873
Värme	62 318	77 640
Ventilation	40 128	44 387
Elinstallationer	145 610	60 805
Tele/TV/Porttelefon	4 760	7 171
Hissar	11 874	5 704
Övriga installationer	59 299	39 406
Huskropp	9 186	24 060
Gårdar och grönanläggningar	24 300	69 321
Garage och parkeringsplatser	0	11 176
Självrisk	0	13 898
	<u>611 380</u>	<u>603 412</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	0	291 581
Elinstallationer	81 663	0
Tele/TV/Porttelefon	3 641	33 719
Övriga installationer	0	- 179 742
Huskroppar	539 291	2 009 826
Gårdar och grönanläggningar	0	56 250
Garage och parkeringsplatser	0	12 098
Övrigt	0	214 616
	624 595	2 438 348

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	592 252	592 254
Vägavgifter, arrende	71 800	70 902
Fastighetsförsäkring	120 419	115 147
Arvode förvaltning	970 984	946 261
Kabel-TV	437 491	427 992
Juridiska kostnader	9 323	3 629
Styrelsearvode, RB	15 670	15 544
Revisionsarvode, externt	26 651	25 196
Möteskostnader	78 686	7 840
Fastighetsskötsel/lokalvård	15 827	11 543
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 600	- 23 400
Obligatoriska besiktningar	109 471	109 256
Bevakningskostnader	10 214	5 266
Förbrukningsmateriel	98 850	100 802
Fordons- och maskinkostnader	70 156	73 898
Vatten	480 312	444 856
El	701 518	666 724
Uppvärmning	2 517 567	2 234 254
Sophantering	460 956	460 199
	6 771 545	6 288 163

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	7 532	5 507
Lokalkostnader	4 500	3 900
Representation	14 646	0
Kontorsmateriel/trycksaker	12 910	15 072
Telefon och porto	23 414	19 468
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 758	0
Medlems- och föreningsavgifter	21 168	19 936
Serviceavgifter	6 563	6 274
Konsultarvoden	20 386	13 762
Bankkostnader	680	800
Övriga externa kostnader	26 077	19 994
	142 633	104 714

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare och städpersonal	948 056	873 646
Uttagsskatt fastighetsskötare	315 564	291 484
Löneskatt på pensionskostnader	7 818	7 209

	2013-06-30	2012-06-30
Styrelsearvode	106 638	159 876
Övriga ersättningar till förtroendevalda	146 490	87 932
Föreningsvald revisor	5 500	5 300
Summa	1 530 066	1 425 447
Sociala kostnader	392 727	362 514
	1 922 793	1 787 961

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	407 940	407 940
Byggnadsinventarier	1 691 329	1 676 925
Inventarier, verktyg och installationer	74 088	74 088
	2 173 357	2 158 953

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 195	1 956
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	210 811	243 632
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	185	203
Övriga ränteintäkter	1 736	10 671
	215 927	256 462

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 549 776	2 560 125
Övriga räntekostnader	767	0
	2 550 543	2 560 125

Not 12 Fastighetsskatt

Fordran fastighetsskatt justering från fg år	8 900	0
	8 900	0

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 397 000	20 397 000
Standardförbättringar	85 948 277	85 948 277
Markanläggning	58 013	58 013
	106 403 290	106 403 290
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	432 565	0
	432 565	0
Summa anskaffningsvärden	106 835 855	106 403 290

	2013-06-30	2012-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 181 286	-14 773 346
Standardförbättringar	-31 233 746	-29 607 959
Markanläggningar	- 58 013	- 58 013
	<u>-46 473 045</u>	<u>-44 439 318</u>
Årets avskrivning byggnader	- 407 940	- 407 940
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 640 191	-1 625 787
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-48 521 176</u>	<u>-46 473 045</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>58 314 679</u>	<u>59 930 245</u>
Varav		
Byggnader	4 807 774	5 215 714
Standardförbättringar	53 506 905	54 714 531
Taxeringsvärden		
bostäder	236 000 000	199 000 000
lokaler	6 076 000	6 415 000
Totalt taxeringsvärde	<u>242 076 000</u>	<u>205 415 000</u>
varav byggnader	<u>169 246 000</u>	<u>138 321 000</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	1 602 209	1 422 467
Installationer	466 255	466 255
	<u>2 068 464</u>	<u>1 888 722</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	0	179 742
	<u>0</u>	<u>179 742</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>2 068 464</u>	<u>2 068 464</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-1 017 305	- 892 080
Installationer	- 466 255	- 466 255
	<u>-1 483 560</u>	<u>-1 358 335</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 125 227	- 125 227
	<u>- 125 227</u>	<u>- 125 227</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 608 787</u>	<u>-1 483 562</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>459 677</u>	<u>584 902</u>
Varav		
Maskiner	459 677	584 902

Not 15 Pågående byggnation

Pågående byggnation, balkonger	18 000 000	0
	18 000 000	0

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

357 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	178 500	178 500
1 andel i Fonus	200	200
	178 700	178 700

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	190 414	163 172
Skattekonto	41 636	22 899
	232 050	186 071

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	28 817	40 980
Förutbetalda försäkringspremier	61 995	58 424
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 974	107 771
Övriga förutbetalda driftkostnader	166 013	166 207
	367 799	373 382

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	17 100 000	9 500 000
-------------------------------------	------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	2,00	2013-07-03
30 dagar	7 400 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	9 000 000	2,20	2013-09-03

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	473 800	937 091	4 504 165	1 111 112	256 370
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				256 370	- 256 370
Avsättning till underhållsfond			973 000	- 973 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 624 595	624 595	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					2 638 393
Vid årets slut	473 800	937 091	4 852 570	1 019 077	2 638 393

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	81 994 780	62 729 724
Avgår nästa års amortering	-1 752 458	-1 609 944
Skuld vid årets slut	80 242 322	61 119 780

2013-06-30 2012-06-30

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,71%		6 922 960		280 000	6 642 960
NORDEA HYPOTEK AB	2,71%		1 858 500			1 858 500
NORDEA HYPOTEK AB	4,70%	2015-02-18	10 168 722		570 000	9 598 722
SBAB	2,89%	2017-04-20		11 000 000		11 000 000
SBAB	2,81%	2016-01-13		10 000 000	125 000	9 875 000
SBAB	3,25%	2014-12-04	8 679 500		200 000	8 479 500
SBAB	3,27%	2013-12-04	11 600 000			11 600 000
SEB BOLÅN AB	2,80%	2017-01-28		11 600 000		11 600 000
STADSHYPOTEK AB	3,60%	2014-06-30	11 900 042		559 944	11 340 098
			51 129 724	32 600 000	1 734 944	81 994 780

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 752 458 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

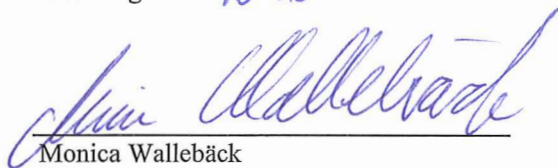
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	144 100	48 472
Löneskatt på pensionskostnader	7 818	7 209
Skatteskuld, moms	124 429	118 968
Avräkning LÅN	0	94 830
Övriga kortfristiga låneskulder	153 792	157 415
	<u>430 139</u>	<u>426 894</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	201 888	168 231
Upplupna räntekostnader	184 431	275 205
Upplupna elkostnader	44 422	46 988
Upplupna vattenavgifter	40 325	35 809
Upplupna värmekostnader	80 727	82 263
Upplupna kostnader för renhållning	104 122	105 248
Upplupna revisionsarvoden	2 087	2 087
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 447 070	1 429 385
	<u>2 105 073</u>	<u>2 145 215</u>

Göteborg 2013- 10-16


Monica Walleback


Kent-Olof Myhr

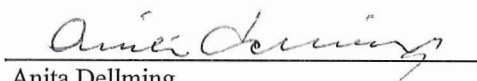

Gunilla Pamp-Pettersson


Yvonne Holm


Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 november 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor


Anita Dellming
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Riksbyggens Bostadsrättsförening
Göteborgshus 22,
org. nr 757201-7346**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 22 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 22 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.

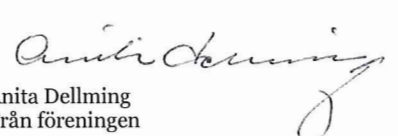
Uttalanden

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

Göteborg den 6 november 2013

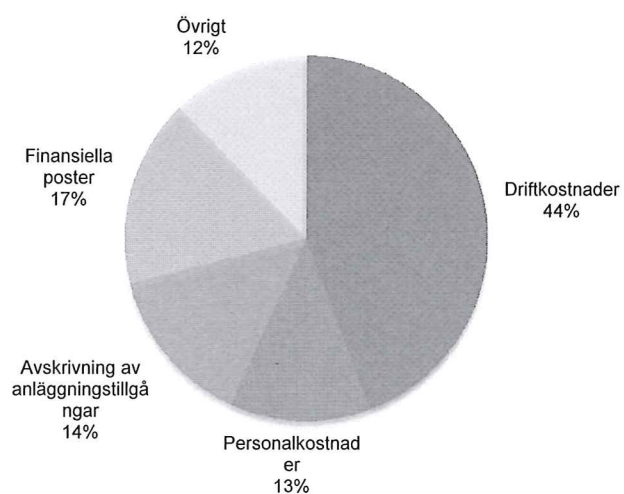
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

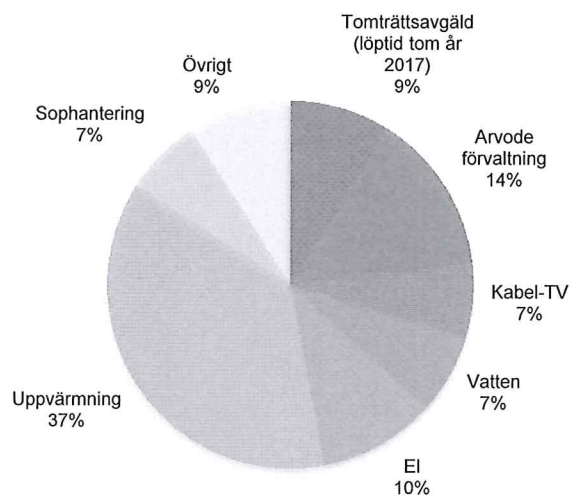

Anita Dellming
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	611 380	603 412
Planerat underhåll	624 595	2 438 348
Fastighetsavgift/skatt	491 520	550 090
Driftkostnader	6 771 545	6 288 163
Övriga kostnader	142 633	104 714
Personalkostnader	1 922 793	1 787 961
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 173 357	2 158 953
Finansiella poster	2 550 543	2 560 125
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	15 288 366	16 491 766



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2017)	592 252	592 254
Vägavgifter, arrende	71 800	70 902
Fastighetsförsäkring	120 419	115 147
Arvode förvaltning	970 984	946 261
Kabel-TV	437 491	427 992
Juridiska kostnader	9 323	3 629
Styrelsearvode, RB	15 670	15 544
Revisionsarvode, externt	26 651	25 196
Möteskostnader	78 686	7 840
Fastighetsskötsel/lokalvård	15 827	11 543
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 600	- 23 400
Obligatoriska besiktningar	109 471	109 256
Bevakningskostnader	10 214	5 266
Förbrukningsmateriel	98 850	100 802
Fordons- och maskinkostnader	70 156	73 898
Vatten	480 312	444 856
El	701 518	666 724
Uppvärmning	2 517 567	2 234 254
Sophantering	460 956	460 199
Summa driftkostnader	6 771 545	6 288 163



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

23729

23729

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträtsavgäld (löptid tom år 2017)	25	25
Vägavgifter, arrende	3	3
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	41	40
Kabel-TV	18	18
Styrelsearvode, RB	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	3	0
Fastighetsskötsel/lokalvård	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	5	5
Förbrukningsmateriel	4	4
Fordons- och maskinkostnader	3	3
Vatten	20	19
El	30	28
Uppvärmning	106	94
Sophantering	19	19
Summa driftkostnader	285	265

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 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.

RB BRF GÖTEBORGS- HUS 22

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF GÖTEBORGS-
HUS 22 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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