



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 13

Årsredovisning

1 juli 2012 - 30 juni 2013

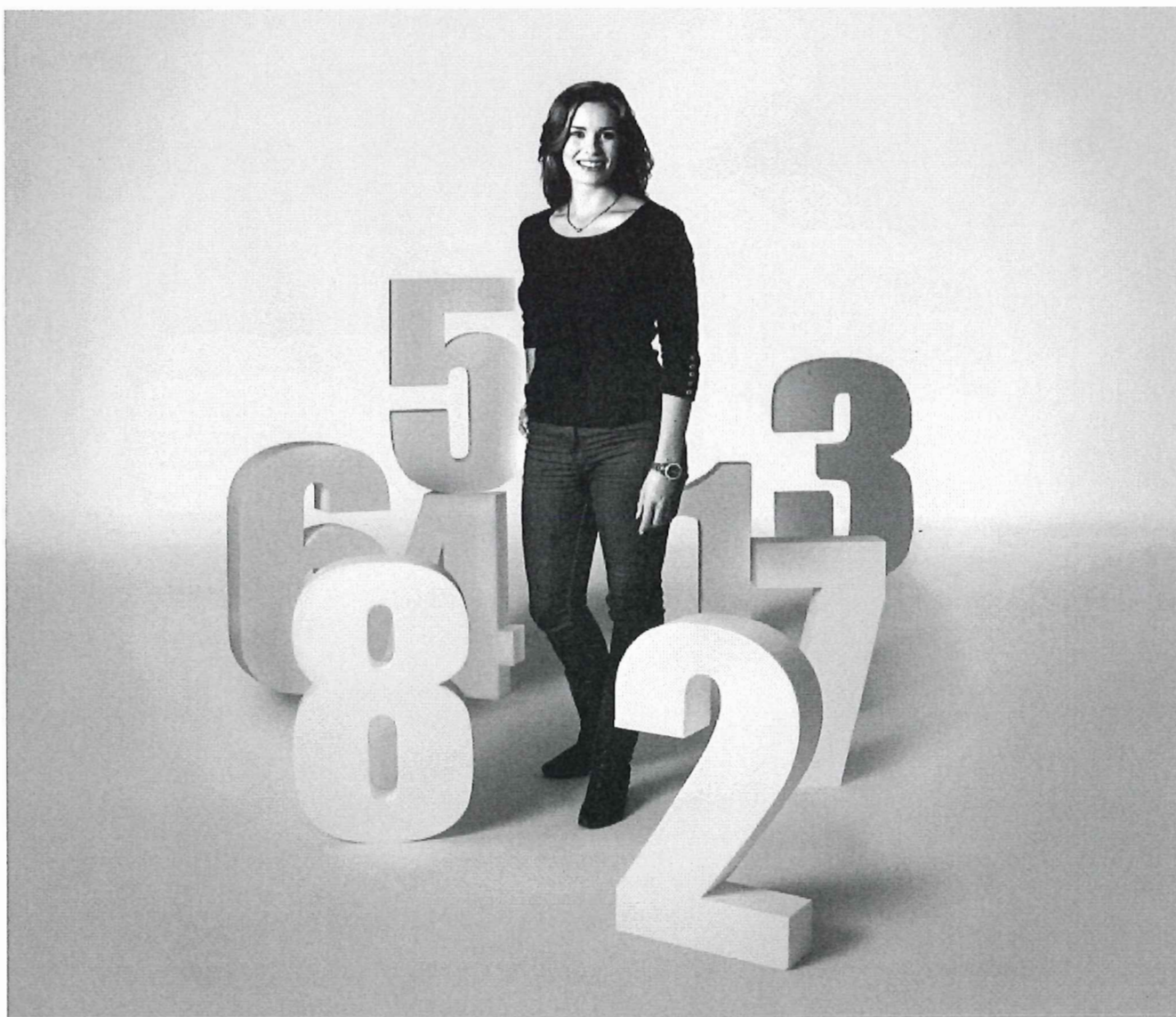
Göteborgshus 13



Årsredovisning

RBF GÖTEBORGSHUS 13
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 757201-7262

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÖTEBORGSBUS
13 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Föreningen registrerades 1946-12-05, de senaste stadgarna 2007-05-25.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Johan Ohlsson	Ordförande	Stämman	2014
Birgitta Näslund	Ledamot	Stämman	2014
Emil Thirén	Ledamot	Stämman	2014
Sten Lignerkröna	Ledamot	Stämman	2013
Anders Averö	Ledamot	Stämman	2013
Thommy Ekegren	Ledamot	Stämman	2013
Roy Nygren	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Peter Wold	Suppleant	Stämman	2013
Helene Thornander	Suppleant	Stämman	2013
Maria Tibe	Suppleant	Stämman	2013
Teresia Lagnefors	Suppleant	Stämman	2013
Pernilla Edwinsson	Suppleant	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Sten Lignerkröna, Anders Averö och Thommy Ekegren samt suppleanterna Peter Wold, Helene Thornander, Maria Tibe samt Theresia Lagnefors.

Ordinarie revisorer

Jonas Nilsson	Revisor	Stämman
Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Stämman
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Revisorssuppleanter

Peter Jarnhäll		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Thomas Boisen	Valberedning, sammankallande	Stämman
Åke Johansson	Valberedning	Stämman
Erika Donko	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten uppfördes år 1950 bostadshus med 192 lägenheter uppförda. Fastighetens adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredriksdalsgatan 6-12 samt brynolfsgatan 1-3.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	123	48	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-Garage
5	19	36	9

Total bostadsarea: 11 150 kvm

Total lokalarea: 315 kvm

Årets taxeringsvärde 143 694 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 123 127 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring 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 samt Fonus.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 1076 tkr.

Underhållsplan

Verksamhetsberättelse 2012/2013

Verksamhetsåret inleddes med arbetet kring upphandling och inhämtande av offerter gällande de aktuella åtgärderna enligt föreningens underhållsplan. Bytet av el i trapphus och därtill hörande portarmaturer avslutades under mars månad, arbetet kring de nya garageportarna och gjutning av nya trösklar till desamma avslutades under slutet av april månad.

Förutom ovan beskrivna åtgärder enligt underhållsplanen tog styrelsen under inledningen av innevarande år beslut att byta ut den leverantör som driftsätter vår värmeanläggning, med målet att kostnadseffektivt uppnå ett komfortabelt inomhusklimat hos föreningens samtliga lägenheter.

Under verksamhetsåret har även städdagar höst/vår genomförts, arbetet har här främst bestått i städ och röjning av föreningens allmänna utrymmen samt enklare underhåll. Insatserna vid dessa tillfällen är gynnsamt både för föreningens ekonomi samt för vår närmiljö. Under hösten anlätades även en arborist för att beskära ett tiotal träd i parken, främst i syfte att frilägga huskroppar och att uppnå fri höjd över trottoarer och vägbanor.

Löpande möten och dialog med FTE avseende fastighetsskötsel har skett varannan månad. Ett återkommande ämne är här fukt i lägenheter som delvis härrör från bristande ventilation. Här är det återigen angeläget att påpeka att köksfläktar skall vara av kolfilter typ och ej anslutna till frånluftsventil, då detta påverkar ventilationens självdrag.

Föreningens informationsblad Bofinken gavs ut 4 gånger under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåret har även föreningens gästlägenhet genom Medlemsservice försorg försetts med en ny TV samt bäddsoffa.

Styrelsen arbetar fortsatt vidare med den tekniska förvaltningen gällande inköp, avtal och uppföljning gentemot leverantörer samt uppföljning och kontroll av den ekonomiska förvaltningen som utförs av Riksbyggen samt genomför kontinuerligt uppföljning av föreningens underhållsplan.

Tack för förtroendet

Johan Ohlsson

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3e december 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 058	10 174	9 649	9 388	8 980
Årets resultat	- 81	1 049	315	440	660
Balansomslutning	59 766	62 802	63 467	64 443	65 095
Soliditet %	9%	9%	7%	7%	6%
Likviditet %	120%	184%	141%	121%	29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	861	861	822	809	773
Lån, kr / kvm	4 601	4 862	4 999	5 281	4 724

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 1,8%. Inför verksamhetsåret 2011/2012 höjdes bränsleavgifterna med 46% för att på ett bättre sätt återspela uppvärmningskostnaden

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 861 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 075 616
Föregående års extraavsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-607 977
Årets resultat före fondförändring	-81 020
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 075 661
Summa överskott	1 807 280

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 807 280

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	8 590 441	8 614 613
Hyses- och avgiftsbortfall		- 42 981	- 31 752
Bränsleavgifter		1 502 160	1 502 875
Övriga förvaltningsintäkter	2	8 422	88 072
		<u>10 058 042</u>	<u>10 173 807</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 119 168	- 358 771
Planerat underhåll	4	-1 075 661	- 214 208
Fastighetsavgift/skatt		- 259 260	- 283 350
Driftkostnader	5	-4 498 010	-4 055 330
Övriga kostnader	6	- 100 101	- 40 475
Personalkostnader	7	- 213 244	- 196 007
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 826 888	-1 826 888
		<u>-8 092 331</u>	<u>-6 975 027</u>
Rörelseresultat		1 965 711	3 198 780
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 968	2 400
Ränteintäkter och liknande poster		86 605	102 395
Räntekostnader och liknande poster		-2 135 304	-2 256 635
		<u>-2 046 731</u>	<u>-2 151 840</u>
Resultat efter finansiella poster		- 81 020	1 046 939
Inkomstskatt		0	1 830
Årets resultat		- 81 020	1 048 769
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 655 000	- 655 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 075 661	214 208
Resultat efter fondförändring		339 641	607 977

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	55 145 480	56 885 045
Inventarier, verktyg och installationer	10	259 033	346 355
		<u>55 404 513</u>	<u>57 231 400</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Långfristiga fordringar		24 000	24 000
		<u>24 200</u>	<u>24 200</u>
Summa anläggningstillgångar		55 428 713	57 255 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 165	57 886
Övriga fordringar		42 828	32 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	246 636	251 686
		<u>298 629</u>	<u>342 011</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 900 000	4 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		322	296
Avräkning med Swedbank		1 133 042	1 199 140
		<u>1 138 364</u>	<u>1 204 437</u>
Summa omsättningstillgångar		4 336 993	5 546 448
SUMMA TILLGÅNGAR		59 765 707	62 802 048

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		278 750	278 750
Underhållsfond		3 348 200	3 160 884
Reservfond		92 096	92 096
		<u>3 719 046</u>	<u>3 531 730</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 467 638	1 908 430
Årets resultat		- 81 020	607 977
Avsättning till underhållsfond		- 655 000	- 655 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 075 661	214 208
		<u>1 807 279</u>	<u>2 075 615</u>
Summa eget kapital		5 526 325	5 607 345
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	50 619 354	54 183 486
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		2 135 064	1 564 600
Leverantörsskulder		477 241	336 245
Skatteskulder		78 221	90 215
Medlemmarnas reparationsfonder		24 825	24 825
Övriga kortfristiga skulder		150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	904 526	995 331
		<u>3 620 027</u>	<u>3 011 216</u>
Summa skulder		54 239 381	57 194 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 765 707	62 802 047
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		62 577 000	62 577 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	95 år	2045
Standardförbättringar	Rak	5-50 år	
Inventarier	Rak	5-10 år	

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	8 135 514	8 136 548
Hyror, lokaler	255 647	284 345
Hyror, garage	114 500	112 790
Hyror, p-platser	68 100	67 060
Hyror, övriga	16 680	13 870
	<u>8 590 441</u>	<u>8 614 613</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	5 138	19 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 324	10 714
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	54 323
Inkassointäkter	960	3 350
Övriga rörelseintäkter	0	550
	<u>8 422</u>	<u>88 072</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	31 810	2 375
Vattenskador	16 711	82 459
Tvättstugor	15 011	11 691
Gemensamma utrymmen	12 876	119 744
Vatten/Avlopp	7 611	10 797
Värme	0	11 938
Ventilation	0	49 375
Elinstallationer	7 368	15 359
Övriga installationer	23 531	41 841
Huskropp	4 250	13 192
	<u>119 168</u>	<u>358 771</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	179 769
Tvättstugor	230 840	34 439
Lokaler, gemensamma utrymmen	535 821	0
Garage och parkeringsplatser	309 000	0
	<u>1 075 661</u>	<u>214 208</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 017
Fastighetsförsäkring	56 922	53 060
Arvode förvaltning	253 870	233 320
IT-kostnader	29 676	11 663
Juridiska kostnader	3 400	2 609
Styrelsearvode	13 023	13 023
Revisionsarvode, externt	21 975	15 762
Möteskostnader	2 713	1 496
Fastighetskötsel	681 880	640 668
Trädgårdsskötsel	46 131	3 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 598
Städ	173 190	167 214
Bevakningskostnader	4 389	5 512
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 061	10 589
Snöröjning	108 504	22 800
Förbrukningsmateriel	35 307	30 928
Fordons- och maskinkostnader	0	1 400
Vatten	283 561	255 453
El	189 080	223 942
Uppvärmning	1 682 452	1 493 679
Sophantering	162 006	126 170
	<u>4 498 010</u>	<u>4 055 330</u>

Not 6 Övriga kostnader

Representation	0	2 741
Kontorsmateriel	12 854	15 018
Telefon och porto	4 785	5 885
Konstaterade förluster hyror/avgifter	52 589	0
Medlems- och föreningsavgifter	16 128	12 180
Serviceavgifter	7 113	2 890
Köpta tjänster	95	0
Bankkostnader	1 040	840
Övriga externa kostnader	5 497	921
	<u>100 101</u>	<u>40 475</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	100 080	93 557
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 150	4 143
Arvode vicevärd	62 493	58 492
Övriga personalkostnader	1 220	2 945
Summa	<u>167 943</u>	<u>159 137</u>
Sociala kostnader	45 301	36 870
	<u>213 244</u>	<u>196 007</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	294 174	294 174
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 358 770	1 358 770
Inventarier, verktyg och installationer	20 472	20 472
Installationer	66 851	66 851
	<u>1 826 888</u>	<u>1 826 888</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459
	<u>74 471 630</u>	<u>74 471 630</u>
Summa anskaffningsvärden	74 471 630	74 471 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 115 822	-3 045 818
Standardförbättringar	-14 470 763	-12 801 202
	<u>-17 586 585</u>	<u>-15 847 020</u>
Årets avskrivning byggnader	- 70 004	- 70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 669 561	-1 669 561
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-19 326 150</u>	<u>-17 586 585</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 145 480	56 885 045
Varav		
Byggnader	2 140 345	2 210 349
Standardförbättringar	53 005 135	54 674 696
Taxeringsvärden		
bostäder	141 000 000	121 000 000
lokaler	2 694 000	2 127 000
Totalt taxeringsvärde	<u>143 694 000</u>	<u>123 127 000</u>
varav byggnader	81 980 000	75 413 000

2013-06-30 2012-06-30

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 197 270	1 197 270
Installationer	816 094	816 094
	<u>2 013 364</u>	<u>2 013 364</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 830 546	0
Summa anskaffningsvärden	<u>1 182 819</u>	<u>2 013 364</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 176 798	-1 156 327
Installationer	- 490 211	- 423 360
	<u>-1 667 009</u>	<u>-1 579 687</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	830 546	0
	<u>830 546</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 20 472	- 20 472
Installationer	- 66 851	- 66 851
	<u>- 87 323</u>	<u>- 87 323</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 923 786</u>	<u>-1 667 010</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>259 033</u>	<u>346 355</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	0	20 471
Installationer	259 033	325 884

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 200	15 876
Förutbetalda försäkringspremier	30 000	26 922
Förutbetald renhållning	16 154	10 204
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 610	5 636
Övriga förutbetalda kostnader	187 672	193 048
	<u>246 636</u>	<u>251 686</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 900 000 4 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 900 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-09-03

2013-06-30 2012-06-30

Not 13	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	92 096	278 750	3 160 884	1 467 638	607 977
	Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			607 977	- 607 977	
	Disposition enl. årsstämmobeslut				607 977	- 607 977
	Avsättning till underhållsfond			655 000	- 655 000	
	Ianspråktagande av underhållsfond			-1 075 661	1 075 661	
	Årets resultat					- 81 020
	Vid årets slut	92 096	278 750	3 348 200	1 888 299	- 81 020

Not 14 Fastighetslån

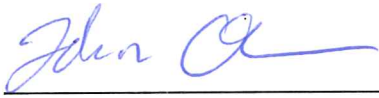
Fastighetslån	52 754 418	55 748 086
Avgår nästa års amortering	-2 135 064	-1 564 600
Skuld vid årets slut	50 619 354	54 183 486

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,05%	2014-06-28		7 400 000	200 000	7 200 000
SEB BOLÅN AB	2,40%	2011-06-28	7 400 000		7 400 000	
SEB BOLÅN AB	4,30%	2016-11-28	8 993 192		206 732	8 786 460
SEB BOLÅN AB	4,76%	2019-02-28	7 350 000		200 000	7 150 000
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2012-09-01	1 393 604		1 393 604	
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2013-06-30	13 125 000		375 000	12 750 000
STADSHYPOTEK AB	3,95%	2015-12-01	7 000 000		160 000	6 840 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,29%	2016-06-22	2 391 673		2 391 673	2 133 341
SWEDBANK HYPOTEK	4,51%	2017-12-20	8 094 617		200 000	7 894 617
			55 748 086	7 400 000	12 527 009	52 754 418

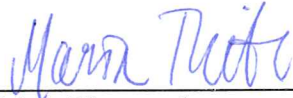
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	107 003	174 234
Upplupna elkostnader	12 588	15 055
Upplupna vattenavgifter	24 045	22 779
Upplupna värmekostnader	46 288	46 134
Upplupna kostnader för renhållning	8 946	7 023
Upplupna revisionsarvoden	20 000	23 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	685 656	707 106
	904 526	995 331

2013-10-07



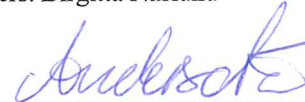
Johan Ohlsson



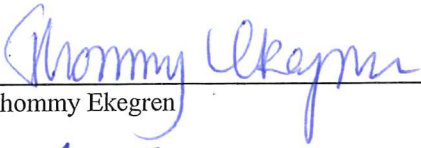
Maria Tibe, suppleant
ers. Birgitta Näslund



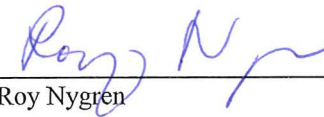
Emil Tirén



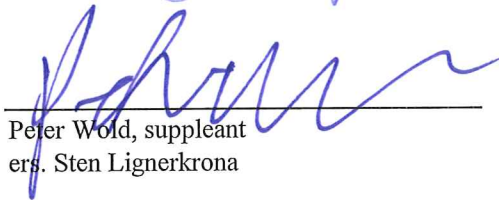
Anders Averö



Thommy Ekegren



Roy Nygren



Peter Wold, suppleant
ers. Sten Lignerkröna

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/10-2013



Gunilla Lönnbratt, Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Jonas Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13, org. nr 757201-7262

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

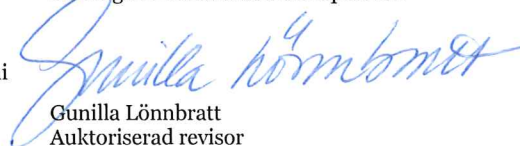
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2013-10-22

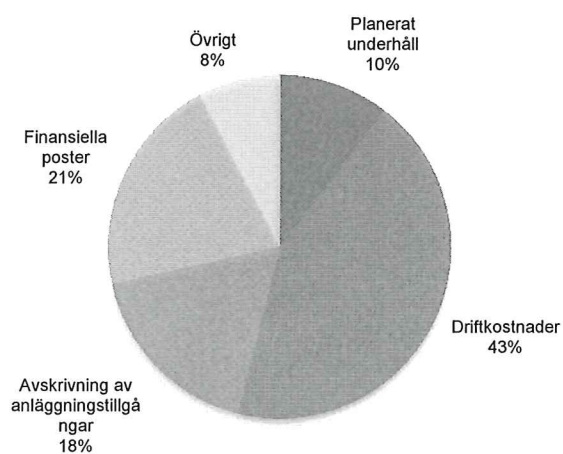
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

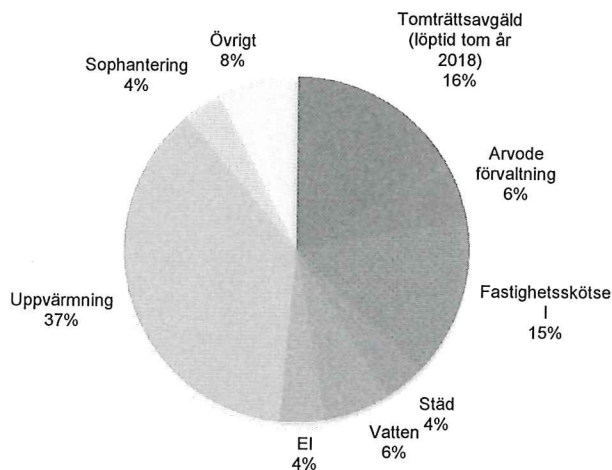

Jonas Nilsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	119 168	358 771
Planerat underhåll	1 075 661	214 208
Fastighetsavgift/skatt	259 260	283 350
Driftkostnader	4 498 010	4 055 330
Övriga kostnader	100 101	40 475
Personalkostnader	213 244	196 007
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 826 888	1 826 888
Finansiella poster	2 135 304	2 256 635
Inkomstskatt	0	- 1 830
Summa kostnader	10 227 635	9 229 832



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 017
Fastighetsförsäkring	56 922	53 060
Arvode förvaltning	253 870	233 320
Kabel-TV	0	0
IT-kostnader	29 676	11 663
Juridiska kostnader	3 400	2 609
Styrelsearvode	13 023	13 023
Revisionsarvode, externt	21 975	15 762
Möteskostnader	2 713	1 496
Fastighetsskötsel	681 880	640 668
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 598
Trädgårdsskötsel	46 131	3 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 4 400
Städ	173 190	167 214
Bevakningskostnader	4 389	5 512
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 061	10 589
Snöröjning	108 504	22 800
Förbrukningsmateriel	35 307	30 928
Fordons- och maskinkostnader	0	1 400
Vatten	283 561	255 453
El	189 080	223 942
Uppvärmning	1 682 452	1 493 679
Sophantering	162 006	126 170
Summa driftkostnader	4 498 010	4 055 330



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	11150	11150
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2018)	66	66
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	23	21
Kabel-TV	0	0
IT-kostnader	3	1
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	2	1
Fastighetskötsel	61	57
Trädgårdsskötsel	4	0
Städ	16	15
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	10	2
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	25	23
El	17	20
Uppvärmning	151	134
Sophantering	15	11
Summa driftkostnader	403	364

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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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.