
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSBUS 13
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 757201-7262

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också värdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-16
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 13 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Ohlsson	Ordförande	Stämman	2014
Thommy Ekegren	Vice ordförande	Stämman	2015
Helene Thornander	Sekreterare	Stämman	2014
Emil Tirén	Ledamot	Stämman	2014
Anders Averö	Ledamot	Stämman	2015
Peter Wold	Ledamot	Stämman	2015
Maria Tibe	Ledamot	Stämman	2015
Ulrika Johansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Erika Donko		Stämman	2014
Hillevi Lindblad		Stämman	2014
Theresia Lagnefors		Stämman	2014
Joachim Thorn		Stämman	2014
Pernilla Edwinsson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Peter Janhäll	Föreningsrevisor	Stämman	
Gunilla Lönnbratt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

Revisorssuppleanter

Jonas Nilsson		Stämman	
---------------	--	---------	--

Valberedning

Thomas Boisen	Valberedning	Stämman	
Åke Johansson	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 1950 bostadshus med 192 lägenheter. Fastighetens adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredrikdalsgatan 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 m ²
Total lokalarea:	727 m ²
Årets taxeringsvärde	143 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 694 000 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 264 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Enligt underhållsplan

År 2014-2015

Exteriör belysning	169 000
Målning invändigt, trapphus, källare mm	2 188 000
Entretrappor	9 000
Tvättutrustning	91 000
Övriga kompletteringar	57 000
	<hr/> 2 514 000

År 2015-2016

Tvättutrustning	157 000
Övriga	59 000
Entredörrar	47 000
	<hr/> 263 000

År 2016-2017

Kodlås Entredörrar	158 000
Tvättutrustning	91 000
Övrigt kompletteringar	2 000
	<hr/> 251 000

År 2017-2018

Tvättutrustning	60 000
Övrigt kompletteringar	12 000
	<hr/> 72 000

År 2018-2019

Lekpark	81 000
Upprustning fasader	153 000
Kabel TV	68 000
Tvättutrustning	418 000
Övrigt kompletteringar	121 000
	<hr/> 841 000

År 2019-2020

Entredörrar	150 000
Fönster	4 320 000
VVS	47 000
Tvättutrustning	438 000
Övrigt kompletteringar	55 000
	<hr/>
	5 010 000

År 2020-2021

Invändig belysning	40 000
Byte låscylindrar	312 000
Övrigt kompletteringar	34 000
	<hr/>
	386 000

År 2021-2022

Entrepartier	120 000
Övrigt kompletteringar	130 000
	<hr/>
	250 000

År 2022-2023

Mark, hårdgjorda ytor	437 000
Tak	1 117 000
El	130 000
Övrigt kompletteringar	89 000
	<hr/>
	1 773 000

Verksamhetsberättelse 2013/2014

Verksamhetsåret inleddes med arbetet kring upphandling och inhämtande av offerter gällande de planerade åtgärderna enligt föreningens underhållsplan. Åtgärder som utförts under verksamhetsåret är utbyte av fasadbelysning samt utbyte av vissa tvättmaskiner och torkutrustning i våra tvättstugor.

Styrelsen beslutade under verksamhetsåret att anta en reviderad underhållsplan enligt ovan. En rimlig följd av att anta denna plan är att höja den årliga avsättningen till underhållsfonden. Som ett första steg beslutade därför styrelsen vid vårens budgetmöte att höja den årliga avsättningen till 900 000 kr.

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 sommaren har även viss komplettering av föreningens utemöbler skett.

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 3 gånger under verksamhetsåret.

Som tidigare informerats om i BOFinken(Nr.2 juni 2014) drabbades föreningen den 2013-11-16 av en stöld. Kontanter hänförliga till uthyrningen av vår gästlägenhet stals, brottet polisanmälades omgående. Denna förlust 47 500 kr finns redovisad i not 2 till resultaträkningen.

Styrelsen har efter denna händelse framtagit tydliga rutiner kring hanteringen av de inkomster i form av kontanter som generas genom medlemmarnas nyttjande av gästlägenheten.

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

Tack för förtroendet

Johan Ohlsson

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 1 juli 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagna för 2014.

För räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30 gäller tidigare normgivning för god redovisningssed.

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 5 dec 2013 . Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	10 114	10 058	10 174	9 649	9 388
Årets resultat	981	- 81	1 049	315	440
Balansomslutning	58 624	59 766	62 802	63 467	64 443
Soliditet	11%	9%	9%	7%	7%
Likviditet	172%	120%	184%	141%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	861	861	822	809
Lån, kr/m ²	4 262	4 601	4 862	4 999	5 281

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 1,8%.

Inför verksamhetsåret 2013/2014 höjdes avgifterna för garage med 100 kr/mån.

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

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 467 639
Föregående års extra avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-339 641
Årets resultat före fondförändring	980 857
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 332
Summa överskott	<u>1 652 187</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 652 187

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	8 617 297	8 590 441
Hyses- och avgiftsbortfall		- 52 083	- 42 981
Bränsleavgifter		1 501 345	1 502 160
Övriga förvaltningsintäkter	2	47 441	8 422
		<u>10 114 000</u>	<u>10 058 042</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 264 305	- 119 168
Planerat underhåll	4	- 198 332	-1 075 661
Fastighetsavgift/skatt		- 260 604	- 259 260
Driftkostnader	5	-4 406 364	-4 498 010
Övriga kostnader	6	- 48 891	- 100 101
Personalkostnader	7	- 242 115	- 213 244
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 759 568	-1 826 888
		<u>-7 180 178</u>	<u>-8 092 331</u>
Rörelseresultat		2 933 822	1 965 711
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 208	1 968
Ränteintäkter och liknande poster		60 508	86 605
Räntekostnader och liknande poster		-2 015 681	-2 135 304
		<u>-1 952 965</u>	<u>-2 046 731</u>
Resultat efter finansiella poster		980 857	- 81 020
Årets resultat		980 857	- 81 020
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 655 000	- 655 000
Ianspråktagande av underhållsfond		198 332	1 075 661
Resultat efter fondförändring		524 189	339 641

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	53 452 762	55 145 480
Inventarier, verktyg och installationer	10	192 188	259 033
		<u>53 644 950</u>	<u>55 404 513</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Långfristiga fordringar		24 000	24 000
		<u>24 200</u>	<u>24 200</u>
Summa anläggningstillgångar		53 669 150	55 428 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 903	9 165
Skattefordringar		39 883	–
Övriga fordringar		33 856	42 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	280 450	246 636
		<u>359 092</u>	<u>298 630</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	3 200 000	2 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		19 348	322
Avräkning med Swedbank		1 371 344	1 133 042
		<u>1 395 693</u>	<u>1 138 364</u>
Summa omsättningstillgångar		4 954 785	4 336 994
SUMMA TILLGÅNGAR		58 623 935	59 765 707

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		278 750	278 750
Underhållsfond		4 144 509	3 348 200
Reservfond		92 096	92 096
		<u>4 515 355</u>	<u>3 719 046</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 467 639	1 467 638
Årets resultat		980 857	- 81 020
Avsättning till underhållsfond		- 655 000	- 655 000
Ianspråktagande av underhållsfond		198 332	1 075 661
		<u>1 991 828</u>	<u>1 807 279</u>
Summa eget kapital		6 507 182	5 526 325
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	49 234 291	50 619 354
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	1 385 064	2 135 064
Leverantörsskulder		373 820	477 241
Skatteskulder		–	78 221
Medlemmarnas reparationsfonder		24 825	24 825
Övriga kortfristiga skulder		103 338	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	995 414	904 526
		<u>2 882 461</u>	<u>3 620 027</u>
Summa skulder		52 116 752	54 239 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 623 935	59 765 707
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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr 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 anskaff-

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 135 514	8 135 514
Hyror, lokaler	256 283	255 647
Hyror, garage	139 700	114 500
Hyror, p-platser	69 120	68 100
Hyror, övriga	16 680	16 680
	<u>8 617 297</u>	<u>8 590 441</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	- 1 758	5 138
Övernattningslägenhet	19 000	–
Övernattningslägenhet	47 500	–
Övernattningslägenhet	- 47 500	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4 718	2 324
Inkassointäkter	5 280	960
Försäkringsersättningar	20 200	–
	<u>47 441</u>	<u>8 422</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	46 693	31 810
Vattenskador	–	16 711
Tvättstugor	53 137	15 011
Gemensamma utrymmen	3 744	12 876
Vatten/Avlopp	53 387	7 611
Värme	41 828	–
Ventilation	20 797	–
Elinstallationer	2 651	7 368
Tele/TV/Porttelefon	8 093	–
Låssystem	12 378	18 962
Övriga installationer	–	4 569
Huskropp	19 078	4 250
Garage och parkeringsplatser	2 519	–
	<u>264 305</u>	<u>119 168</u>

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	141 028	230 840
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	535 821
Elinstallationer	57 304	–
Garage och parkeringsplatser	–	309 000
	<u>198 332</u>	<u>1 075 661</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Företagsförsäkring	61 631	56 922
Förvaltningsarvode	289 648	253 870
IT-kostnader	24 599	29 676
Juridiska kostnader	5 450	3 400
Styrelsearvode	13 533	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	21 975
Möteskostnader	3 021	2 713
Fastighetskötsel	714 630	681 880
Trädgårdsskötsel	834	46 131
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 3 700
Städning gemensamma utrymmen	192 136	173 190
Bevakningskostnader	4 659	4 389
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 595	11 061
Snö- och halkbekämpning	74 895	108 504
Förbrukningsmateriel	29 748	35 307
Fordons- och maskinkostnader	65	–
Vatten	295 836	283 561
El	177 223	189 080
Uppvärmning	1 570 213	1 682 452
Sophantering och återvinning	181 578	162 006
	<u>4 406 364</u>	<u>4 498 010</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 219	–
Representation	669	–
Kontorsmateriel	9 656	12 854
Telefon och porto	5 051	4 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	441	52 589
Medlems- och föreningsavgifter	11 520	16 128
Serviceavgifter	15 967	7 113
Köpta tjänster	259	95
Bankkostnader	1 280	1 040
Övriga externa kostnader	2 829	5 497
	<u>48 891</u>	<u>100 101</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	111 275	100 080
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	4 150
Arvode vicevärd	73 483	62 493
Föreningsvald revisor	4 740	570
Övriga personalkostnader	–	650
Summa	<u>189 498</u>	<u>167 943</u>
Sociala kostnader	<u>52 617</u>	<u>45 301</u>
	<u>242 115</u>	<u>213 244</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	247 327	294 174
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 358 770	1 358 770
Inventarier, verktyg och installationer	–	20 472
Installationer	66 850	66 851
	<u>1 759 568</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	-3 185 826	-3 115 822
Standardförbättringar	-16 140 324	-14 470 763
	<u>-19 326 150</u>	<u>-17 586 585</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 70 004	- 70 004
Årets avskrivning standardförbättringar		
	-1 622 714	-1 669 561
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 018 868</u>	<u>-19 326 150</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	53 452 762	55 145 480
Varav		
Byggnader	2 070 341	2 140 345
Standardförbättringar	51 382 421	53 005 135
Taxeringsvärden		
bostäder	141 000 000	141 000 000
lokaler	2 694 000	2 694 000
Totalt taxeringsvärde	<u>143 694 000</u>	<u>143 694 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>81 980 000</i>	<i>81 980 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	366 725	1 197 270
Installationer	816 094	816 094
	<u>1 182 819</u>	<u>2 013 364</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	–	- 830 546
	–	- 830 546
Summa anskaffningsvärden	<u>1 182 819</u>	<u>1 182 819</u>



2014-06-30 2013-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 366 725	-1 176 798
Installationer	- 557 061	- 490 211
	<u>- 923 785</u>	<u>-1 667 009</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	–	830 546
	<u>–</u>	<u>830 546</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	–	- 20 472
Installationer	- 66 846	- 66 851
	<u>- 66 846</u>	<u>- 87 323</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 990 631</u>	<u>- 923 786</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 188	259 033
Varav		
Installationer	192 188	259 033

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 974	7 200
Förutbetalda försäkringspremier	31 631	30 000
Förutbetald renhållning	14 177	16 154
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 608	5 610
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 225	–
Övriga förutbetalda kostnader	216 835	187 672
	<u>280 450</u>	<u>246 636</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 200 000 2 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	1,60	2014-07-05
90 dagar	1 100 000	1,55	2014-08-05
90 dagar	1 400 000	1,55	2014-09-05

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	3 348 200	1 888 299	- 81 020
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			339 641	- 339 641	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 81 020	81 020
Avsättning till underhållsfond			655 000	- 655 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 198 332	198 332	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					980 857
Vid årets slut	92 096	278 750	4 144 509	1 010 970	980 857

2014-06-30 2013-06-30

Not 14 Fastighetslån

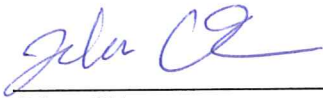
Fastighetslån	50 619 355	52 754 418
Avgår nästa års amortering	-1 385 064	-2 135 064
Skuld vid årets slut	49 234 291	50 619 354

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,05%	2014-06-28	7 200 000		200 000	7 000 000
SEB BOLÅN AB	2,68%	2015-06-28		4 000 000		4 000 000
SEB BOLÅN AB	3,46%	2018-06-28		8 000 000	160 000	7 840 000
SEB BOLÅN AB	4,30%	2016-11-28	8 786 460		206 732	8 579 728
SEB BOLÅN AB	4,76%	2019-02-28	7 150 000		200 000	6 950 000
STADSHYPOTEK AB	3,95%	2015-12-01	6 840 000		160 000	6 680 000
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2013-06-30	12 750 000			
SWEDBANK HYPOTEK	4,29%	2016-06-22	2 133 341		258 332	1 875 010
SWEDBANK HYPOTEK	4,51%	2017-12-20	7 894 617		200 000	7 694 617
			52 754 418	12 000 000	1 385 064	50 619 355

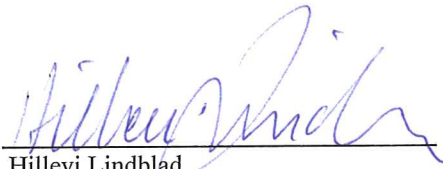
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	103 604	107 003
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 566	–
Upplupna elkostnader	12 687	12 588
Upplupna vattenavgifter	25 622	24 045
Upplupna värmekostnader	48 472	46 288
Upplupna kostnader för renhållning	3 978	8 946
Upplupna revisionsarvoden	22 250	20 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 248	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	743 987	685 656
	995 414	904 526

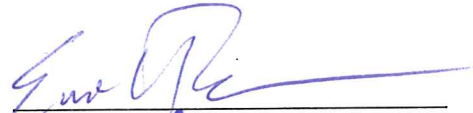
Göteborg 2014-09-08



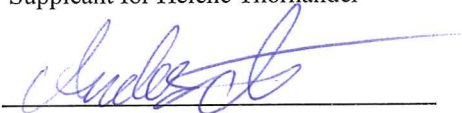
Johan Ohlsson



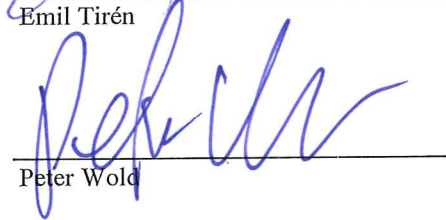
Hillevi Lindblad
Suppleant för Helene Thornander



Emil Tirén



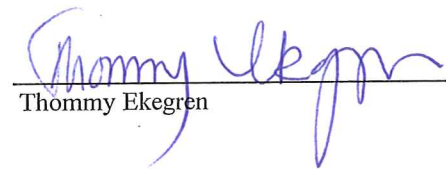
Anders Averö



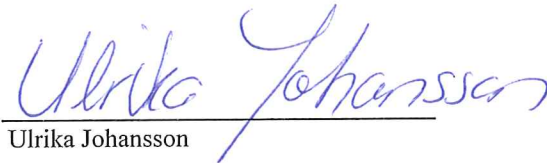
Peter Wold



Maria Tibe



Thommy Ekegren



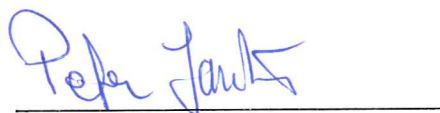
Ulrika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/9-2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Peter Janhäll
Revisor

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 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.

Revisorns 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 nr 13 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.

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 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 2014-09-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Peter Jarnhäll

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

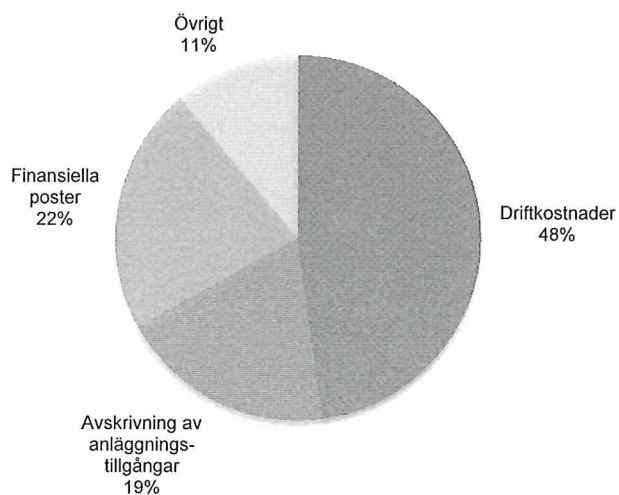
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

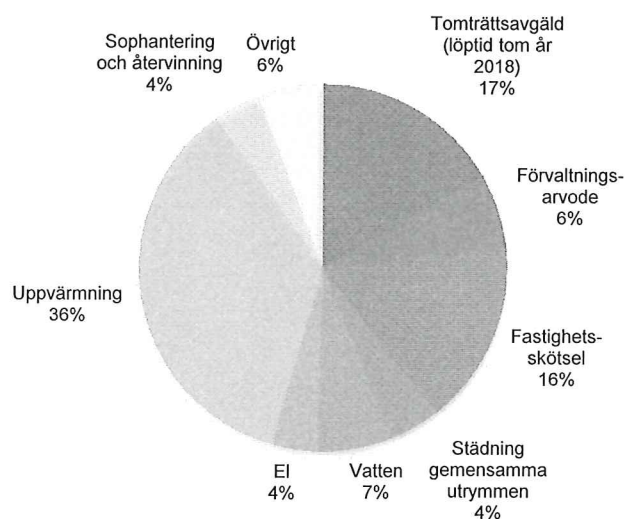
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	264 305	119 168
Planerat underhåll	198 332	1 075 661
Fastighetsavgift/skatt	260 604	259 260
Driftkostnader	4 406 364	4 498 010
Övriga kostnader	48 891	100 101
Personalkostnader	242 115	213 244
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 759 568	1 826 888
Finansiella poster	2 015 681	2 135 304
Summa kostnader	9 195 859	10 227 635



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Företagsförsäkring	61 631	56 922
Förvaltningsarvode	289 648	253 870
IT-kostnader	24 599	29 676
Juridiska kostnader	5 450	3 400
Styrelsearvode	13 533	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	21 975
Möteskostnader	3 021	2 713
Fastighetskötsel	714 630	681 880
Trädgårdsskötsel	834	46 131
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 3 700
Städning gemensamma utrymmen	192 136	173 190
Bevakningskostnader	4 659	4 389
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 595	11 061
Snö- och halkbekämpning	74 895	108 504
Förbrukningsmateriel	29 748	35 307
Fordons- och maskinkostnader	65	0
Vatten	295 836	283 561
El	177 223	189 080
Uppvärmning	1 570 213	1 682 452
Sophantering och återvinning	181 578	162 006
Summa driftkostnader	4 406 364	4 498 010



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	11151	11151
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	66	66
Vägavgifter, arrende	1	1
Företagsförsäkring	6	5
Förvaltningsarvode	26	23
IT-kostnader	2	3
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	64	61
Trädgårdsskötsel	0	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	17	16
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	7	10
Förbrukningsmateriel	3	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	27	25
El	16	17
Uppvärmning	141	151
Sophantering och återvinning	16	15
Summa driftkostnader	395	403

RB BRF GÖTEBORGSBUS 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF GÖTEBORGSBUS
13 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