

RB BRF GÖTEBORGSBUS 34
Org nr 757201-7510
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 23 november 2011 deltog 32 medlemmar. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Hans Lindström och Folke Ahlström, båda på 2 år. Kurt Svensson och Viveca Pettersson kvarstod som ordinarie ledamöter

Till styrelsesuppleant omvaldes Christer Hertzman och Daniel Johansson på 2 år. Ingela Ronnheden kvarstod som suppleant. Claes-Göran Olsson omvaldes till ordinarie revisor och Peter Öhrström valdes till revisorssuppleant.

Vid en extrastämma den 16 januari 2012 godkändes styrelsens förslag angående kollektiv anslutning av bredband och telefoni.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter

Kurt Svensson, ordförande
Hans Lindström, vice ordförande
Viveca Pettersson, sekreterare
Folke Ahlström, ledamot
Börje Hansson, ledamot,
utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Ingela Ronnheden
Christer Hertzman
Daniel Johansson
Rikard Björner, utsedd av Riksbyggen

Revisor

Claes-Göran Olsson

Revisorssuppleant

Peter Öhrström

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Avgående styrelseledamöter

Kurt Svensson
Viveca Pettersson

Avgående styrelsesuppleanter

Ingela Ronnheden

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Gunilla Olsson, Gunborg Dahlström och Carina Andersson, med Gunilla Olsson som sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnlandsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 311 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 520 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 204 m², 358 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 11 st. mc-platser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

- 25 st. 1 rum och kokvrå
- 3 st. 1 rum och kök
- 3 st. 2 rum och kokvrå
- 95 st. 2 rum och kök
- 115 st. 3 rum och kök
- 35 st. 4 rum och kök
- 35 st. 5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 22 (33) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 7,1 % (10,6 %) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Taxeringsvärdet 2012 är 175 334 000 kr, varav byggnadsvärde 126 066 000 kr och markvärde 49 268 000 kr.
Fastighetens värdeår är 1965-1966.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltningen enligt avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel av Riksbyggen i Göteborg och städ av Städkedjan Sverige AB. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2011-2012 utfört reparationer för 510 tkr, och underhåll för 979 tkr, se not 4 och 5.

El-arbeten i garaget

Lysrören har bytts ut mot energisnåla LED-lysrör som även har en mycket lång livslängd. Samtidigt har styrningen ändrats till sektionståndning. Vi har också bytt ut belysningen på övre däck mot ny energisnål belysning med lång livslängd och acceptabel ljusstyrka.

Ombyggnad av gamla styrelselokalen till ny lägenhet

Ombyggnaden är i stort sett klar. Visning för medlemmar kommer att ske 2012-07-16. Därefter kommer den att via mäklare lämnas ut för försäljning.

P-platser

Målning av linjer på gästparkeringsplatser och övre p-platser på garaget är utfört.

Tvättstugor vid Tunnländsgatan och Konsertgatan

Tvättstugorna har renoverats med nya energisnåla tvättmaskiner och rörelsestyrd belysning på samma sätt som gjorts på tvättstugan vid Orkestergatan.

Säkerhetsdörrar

Byte till säkerhetsdörr till verkstaden och till gymmet är utfört.

Gräsklippare / minitraktor

Under verksamhetsåret har inhandlats en ny gräsklippare/ minitraktor utrustad med hytt alternativt skyddsbåge för förhöjd personsäkerhet och för utökat användningsområde av maskinen vintertid.

Bredband

Styrelsen har förhandlat fram ett avtal om bredband, telefoni och med ComHem . För ytterligare information se föreningens hemsida Goteborgshus34.se

Pågående arbete

Mc- garaget skall byggas om för att utökas med 6 stycken platser till totalt 17 stycken. Beräknas vara klart i början av juli 2012. Kostnad beräknad till 50 000:-

Senare kommer låssystemet för Mc-garaget att bytas ut till tagg-system
Kostnad ca 20.000:-

Förstudie solceller

Vi har beställt en förstudie om byggnadsintegrerade solceller för eventuell placering på tak. Förstudien som skall utföras av Göteborg Energi är kraftigt försenad. Beräknas nu levereras till hösten 2012.

Framtida Underhållsbehov

Taken

Behovet av utbyte av takpappen närmar sig och bör göras inom de närmaste åren. Lämplig tidpunkt för utbyte av takpappen kan påverkas av resultatet för förstudien av solceller. Beräknad kostnad exklusive solceller 2.300.000:-

Loftgångar

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan och Tunnländsgatan senareläggs ett år och beräknas nu påbörjas inom tre år. Uppskattad kostnad 3.300.000:-

Fritidslokarena

Under kommande verksamhetsår planeras ombyggnad av fritidslokalerna, bland annat med ny belysning och gemensam dörr med tagg system istället för nycklar. Kostnad beräknad till ca 200.000:-

Gymmet

Reparation av herrbastun. Kostnad ca 35.000:-

Entrédörrar

Fortsatt lackering av entrédörrar som inte blev klara tidigare i år. Kostnad ca 40.000:-

Markarbeten

Diverse planteringar av träd och buskar. Kostnad ca 200.000:-

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 12 (12) protokollförda styrelsesammanträden under året.

Nyhetsbrevet

Nyhetsbrevet har under året utkommit med 3 nummer.

Hemsida

En hemsida har skapats, www.goteborgshus34.se

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Likviditeten är fortsatt god och soliditeten ligger på 66 % vilket måste anses bra för en bostadsrättsförening. Policyn avseende föreningens avgiftsuttag är att få ett så jämnt uttag som möjligt över tiden.

Likviditeten beskriver den kortsiktiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

<u>2012-2011</u>	<u>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>
163%	182%	235%	130%	133%

Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till totala tillgångar.

<u>2012-2011</u>	<u>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>
66%	54%	37%	27%	29%

Nettoskulden per m² (kortfristiga och långfristiga skulder med avdrag för omsättnings- tillgångar dividerat den totala bostadsytan) var:

<u>2012-2011</u>	<u>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>
75 kr	191 kr	343 kr	472 kr	459 kr

Resultat och ställning

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Rörelsens intäkter, tkr	13 104	13 105	13 180	12 991	13 178
Årets resultat, tkr	3 224	2 944	3 074	-777	-1 077
Balansomslutning, tkr	22 544	21 809	23 715	20 802	22 226
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	515	515	515	515	515
Lån, kr/ kvm bostads/ lokal	170	296	507	515	515
Driftskostnader, kr/ kvm	291	298	295	300	282
Ränta, kr/kvm	9	12	6	22	25
Underhållsfond, kr/ kvm	204	97	45	-	19

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2011/12 var avgiftsuttaget oförändrat.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets utgång ca 515 kr per m² och år.

För verksamhetsåret 2012/13 har det beslutats att avgiftsuttaget skall vara oförändrat.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 165 783
Årets resultat före fondförändring	3 223 945
Fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	978 718
Summa överskott	6 868 445

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	6 868 445
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i>	<i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 674 889	10 647 464
Bränsleavgifter	2	2 206 067	2 204 716
Övriga förvaltningsintäkter	3	223 130	252 862
		<u>13 104 086</u>	<u>13 105 042</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 510 466	- 477 039
Planerat underhåll	5	- 978 718	- 939 116
Fastighetsavgift/skatt		- 467 855	- 448 262
Driftkostnader	6	-6 910 205	-7 081 063
Övriga kostnader	7	- 104 168	- 95 238
Personalkostnader	8	- 259 460	- 292 486
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 652 377	- 606 589
		<u>-9 883 249</u>	<u>-9 939 794</u>
Rörelseresultat		3 220 837	3 165 249
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		15 650	3 800
Ränteintäkter och liknande poster	10	83 107	50 946
Räntekostnader och liknande poster	11	- 202 912	- 276 321
		<u>- 104 155</u>	<u>- 221 575</u>
Resultat efter finansiella poster		3 116 682	2 943 673
Inkomstskatt	12	107 263	0
Årets resultat		<u>3 223 945</u>	<u>2 943 673</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		978 718	939 116
Förändring av underhållsfond		<u>-2 521 282</u>	<u>-1 260 884</u>
Resultat efter fondförändring		702 662	1 682 789

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	15 351 458	15 793 902
Maskiner och inventarier	14	579 062	344 130
Pågående byggnation och förskott	15	578 953	0
		<u>16 509 473</u>	<u>16 138 032</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	156 500	38 000
Summa anläggningstillgångar		16 665 973	16 176 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 502	3 425
Kundfordringar	17	350	0
Övriga fordringar	18	23 400	22 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	594 143	481 086
		<u>627 395</u>	<u>507 057</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	3 500 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	118
Bankmedel	21	3 009	185 169
Avräkning med Swedbank		1 742 787	1 440 923
		<u>1 750 796</u>	<u>1 626 209</u>
Summa omsättningstillgångar		5 878 191	5 633 266
SUMMA TILLGÅNGAR		22 544 164	21 809 298

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 200 387	3 200 387
Underhållsfond		4 833 250	2 311 968
		<u>8 033 637</u>	<u>5 512 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 165 783	4 482 994
Årets resultat		3 223 945	2 943 673
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		978 718	939 116
		<u>6 868 445</u>	<u>6 165 783</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>14 902 082</i>	<i>11 678 138</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	23	4 029 361	7 029 361
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		891 958	372 988
Skatteskulder		253 032	254 019
Medlemmarnas reparationsfond		933 856	889 346
Övriga kortfristiga skulder	24	37 258	19 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 496 617	1 565 596
		<u>3 612 720</u>	<u>3 101 799</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>7 642 081</i>	<i>10 131 160</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 544 164	21 809 298
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		23 370 800	23 370 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	90	2055
Standardf. & Markinv.	Rak	15-20	
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 898 677	9 898 677
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 323	- 95 323
Hyror, lokaler	159 362	129 820
Hyror, p-platser	712 172	714 289
	<hr/>	<hr/>
	10 674 889	10 647 464
Not 2 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	2 185 254	2 185 254
Bränsleavgifter, övrigt	20 813	19 463
	<hr/>	<hr/>
	2 206 067	2 204 716
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
P-avgifter & ers. från boende	162 443	155 831
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	31 250	0
Övriga ersättningar	8 893	4 211
Inkassointäkter	3 200	0
Försäkringsersättningar	17 344	92 820
	<hr/>	<hr/>
	223 130	252 862
Not 4 Reparationer		
Bostäder	11 761	8 193
Vattenskador	132 183	172 658
Lokaler	1 650	0
Tvättstugor	12 639	42 459
Gemensamma utrymmen	27 205	35 780
Installationer	4 794	8 851
Vatten/Avlopp	71 302	6 431
Värme	56 897	0
Ventilation	27 750	11 906
Elinstallationer	9 850	22 363
Övriga installationer	14 157	22 928
Huskropp	89 209	41 815
Gårdar och grönanläggningar	10 135	9 832
Garage och parkeringsplatser	39 604	87 083
Övrigt	0	2 500
Vandalisering	1 331	0
Självrisk	0	4 240
	<hr/>	<hr/>
	510 466	477 039

2012-06-30 2011-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	32 172
Lokaler, gemensamma utrymmen	71 330	33 217
Tvättstugor	490 966	222 878
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	36 943
Installationer	13 050	0
VA/Sanitet	19 379	24 781
Ventilation	0	51 970
Elinstallationer	4 464	97 937
Huskroppar	56 422	182 915
Gårdar och grönanläggningar	99 768	71 640
Garage och parkeringsplatser	223 338	184 664
	<u>978 718</u>	<u>939 116</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 750	1 205 600
Fastighetsförsäkring	184 102	183 395
Arvode förvaltning	512 214	501 814
Kabel-TV	270 335	297 598
Juridiska kostnader	4 529	- 2 035
Styrelsearvode	15 670	15 100
Revisionsarvode, externt	26 875	21 625
Möteskostnader	23 117	15 963
Fastighetsskötsel	731 900	710 030
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 13 000
Städ	271 111	241 233
Bevakningskostnader	4 665	4 626
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 543	24 880
Snöröjning	5 794	48 759
Förbrukningsmateriel	115 320	125 111
Fordons- och maskinkostnader	30 384	67 385
Vatten	558 903	528 312
El	350 083	431 485
Uppvärmning	2 197 018	2 265 018
Sophantering	387 494	408 165
	<u>6 910 205</u>	<u>7 081 063</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	0	2 700
Kontorsmateriel	23 612	21 555
Telefon och porto	21 101	26 308
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 011	3
Medlems- och föreningsavgifter	27 691	27 220
Konsultarvoden	17 342	6 263
Bankkostnader	160	160
Övriga externa kostnader	12 251	11 029
	<u>104 168</u>	<u>95 238</u>

est
CEO

2012-06-30 2011-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	103 944	98 220
Övriga ersättningar till förtroendevalda	119 072	148 525
Föreningsvald revisor	5 300	4 800
Utbildning, förtroendevalda	2 000	3 675
Summa	230 316	255 220
Sociala kostnader	29 144	37 266
	259 460	292 486

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar ingår:

- * Till förtroende valda nedan ingår:
- * Ersättning till inhyrd konsult
- * Projektledning, upphandling byggmöte avseende ombyggnad av tvättstugor Tunnländsgatan och Konsertgatan
- * Projektledning, upphandling och montering LED-belysning i garaget
- * Projektledning, upphandling medlemsmöte om kollektivt Bredband från ComHem
- * Projektledning och upphandling av ny ventilationsutrustning till gymmet
- * Upphandling och uppföljning av Energideklaration från Gbg Energi
- * Styrelse konferens i Danmark
- * Projektledning upphandling målning markering av p-plaster
- * Hantering och uppdatering av vår hemsida
- * Hantering av uthyrning av P-platser
- * Besök på Fastighets och el-mässor
- * Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- * Upphandling, upprättande och dokumentation av brandsyn
- * Ordförande konferens
- * Snöröjning, mm

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	258 976	256 411
Byggnadsinventarier	158 863	158 863
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	209 933	166 710
	652 377	606 589

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 072	1 474
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	80 363	47 191
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	817	255
Övriga ränteintäkter	854	2 025
	83 107	50 946

2012-06-30 2011-06-30

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	202 912	276 321
	<u>202 912</u>	<u>276 321</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt (omprövning tidigare taxeringar)	- 107 263	0
	<u>- 107 263</u>	<u>0</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	13 144 418	13 144 418
Markanläggning	492 099	492 099
	<u>38 798 517</u>	<u>38 798 517</u>

Summa anskaffningsvärden

38 798 517 38 798 517

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 142 658	-10 886 247
Standardförbättringar	-11 714 327	-11 555 464
Markanläggningar	- 147 630	- 123 025
	<u>-23 004 615</u>	<u>-22 564 736</u>

Årets avskrivning byggnader

- 258 976 - 256 411

Årets avskrivning standardförbättringar

- 158 863 - 158 863

Årets avskrivning markanläggningar

- 24 605 - 24 605

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-23 447 059 -23 004 615

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 351 458 15 793 902

Varav

Byggnader	13 760 366	14 019 342
Standardförbättringar	1 271 228	1 430 091
Markanläggningar	319 864	344 469

Taxeringsvärden

bostäder 171 000 000 171 000 000

lokaler 4 334 000 4 334 000

Totalt taxeringsvärde 175 334 000 175 334 000

varav byggnader 126 066 000 126 066 000

Handwritten signature and initials

2012-06-30 2011-06-30

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

2 177 907 2 177 907

2 177 907 2 177 907

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

444 865 0

444 865 0

Utrangeringar

Inventarier och verktyg

- 110 000 0

Summa anskaffningsvärden

2 512 772 2 177 907

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

-1 833 777 -1 667 067

-1 833 777 -1 667 067

Årets utrangeringar

Inventarier och verktyg

110 000 0

110 000 0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 209 933 - 166 710

- 209 933 - 166 710

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 933 710 -1 833 777

Restvärde enligt plan vid årets slut

579 062 344 130

Varav

Inventarier och verktyg

799 062 344 130

Not 15 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott

578 953 0

578 953 0

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

311 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

155 500 37 000

2 andelar i Riksbyggen á 500 kr

1 000 1 000

156 500 38 000

Not 17 Kundfordringar

Kundfordringar

350 0

350 0

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto

23 400 22 546

23 400 22 546

2012-06-30 2011-06-30

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	133 262	34 870
Förutbetald tomträttsavgäld	300 900	300 900
Övriga förutbetalda kostnader	62 218	49 852
Upplupna ränteintäkter	4 900	4 798
Förutbetalda försäkringspremier	92 863	90 666
	<u>594 143</u>	<u>481 086</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 500 000	3 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 500 000	2,40	2012-07-09

Not 21 Bankmedel

Bankmedel	3 009	185 169
	<u>3 009</u>	<u>185 169</u>

Not 22 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 200 387	2 311 968	6 165 783
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-2 521 282
Avsättning till underhållsfond		3 500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 978 718	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			3 223 945
Vid årets slut	3 200 387	4 833 250	6 868 445

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	4 029 361	7 029 361
Skuld vid årets slut	4 029 361	7 029 361

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,67%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,46		7 029 361		3 000 000	4 029 361
			<u>7 029 361</u>		<u>3 000 000</u>	<u>4 029 361</u>

OK
CFO

2012-06-30 2011-06-30

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	37 258	19 751
Avräkning HUS	0	100
	<hr/>	<hr/>
	37 258	19 851

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 176	54 182
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 445
Upplupna elkostnader	25 998	37 048
Upplupna vattenavgifter	48 143	45 763
Upplupna värmekostnader	178 005	190 139
Upplupna kostnader för renhållning	76 133	85 010
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	118 150	116 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 519	25 051
Förutbetalda hyror och avgifter	988 493	993 031
	<hr/>	<hr/>
	1 496 617	1 565 596

Göteborg 2012-



Kurt Svensson



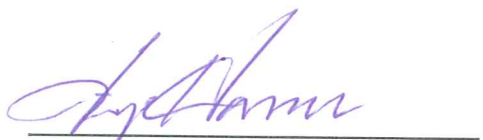
Hans Lindström



Viveca Pettersson



Folke Ahlström

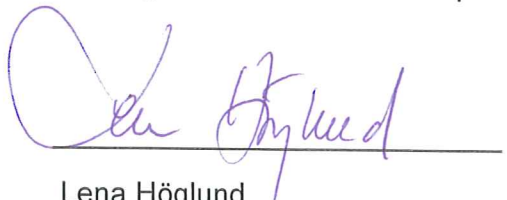


Börje Hansson

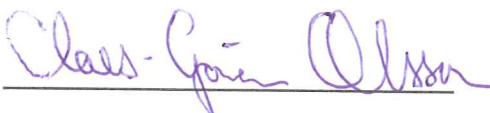
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *17 oktober 2012*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens
Bostadsrättsförening Göteborgshus 34,
org. 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 34 för räkenskapsåret 2011-07-01-2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 34 för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 17 oktober 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund

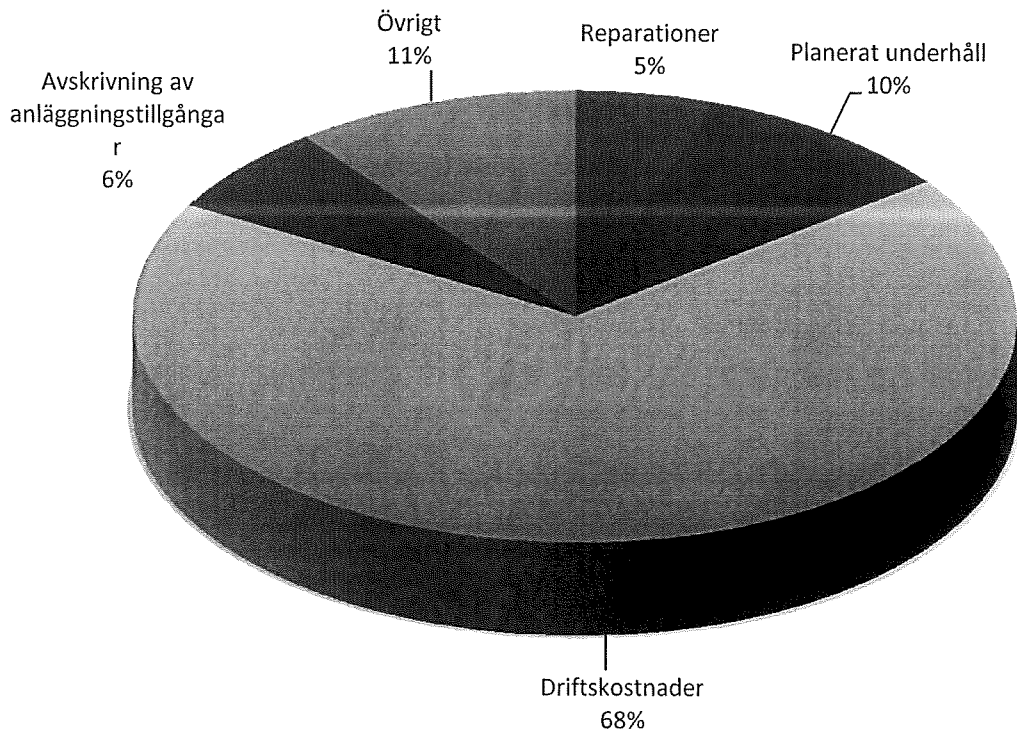
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson
Föreningsvald revisor

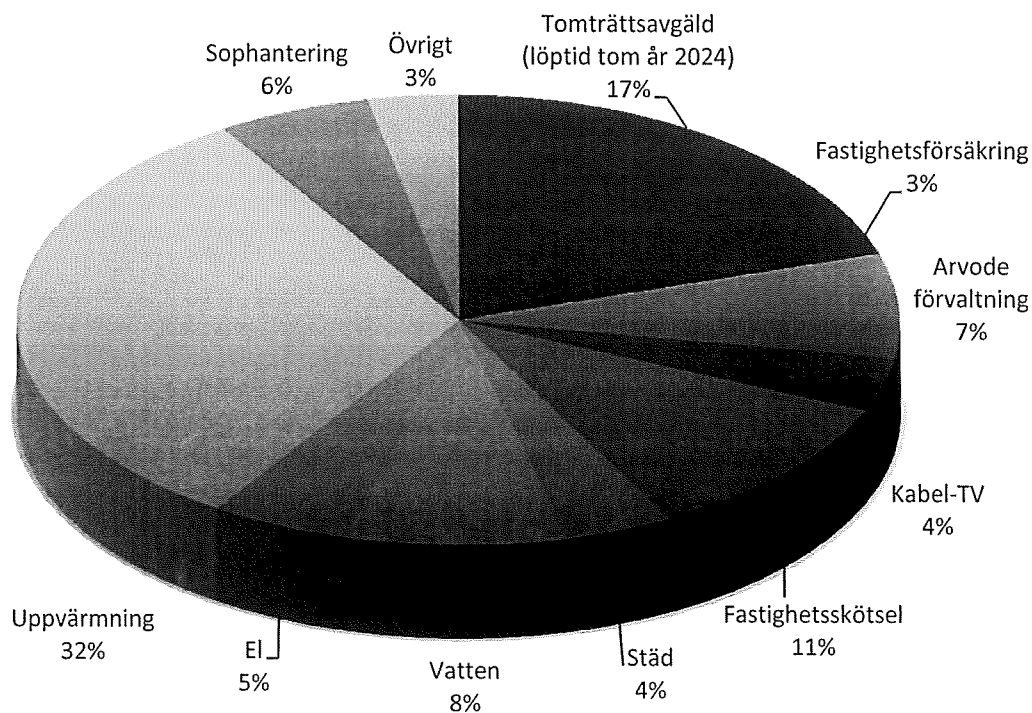
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	510 466	477 039
Planerat underhåll	978 718	939 116
Fastighetsavgift/skatt	467 855	448 262
Driftskostnader	6 910 205	7 081 063
Övriga kostnader	104 168	95 238
Personalkostnader	259 460	292 486
Avskrivning av anläggningstillgångar	652 377	606 589
Finansiella poster	202 912	276 321
Inkomstskatt	- 107 263	0
Summa kostnader	9 978 898	10 216 115



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Övrigt	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 750	1 205 600
Fastighetsförsäkring	184 102	183 395
Arvode förvaltning	512 214	501 814
Kabel-TV	270 335	297 598
Juridiska kostnader	4 529	- 2 035
Styrelsearvode	15 670	15 100
Revisionsarvode, externt	26 875	21 625
Möteskostnader	23 117	15 963
Fastighetsskötsel	731 900	710 030
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 13 000
Städ	271 111	241 233
Bevakningskostnader	4 665	4 626
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 543	24 880
Snöröjning	5 794	48 759
Förbrukningsmateriel	115 320	125 111
Fordons- och maskinkostnader	30 384	67 385
Vatten	558 903	528 312
El	350 083	431 485
Uppvärmning	2 197 018	2 265 018
Soppantering	387 494	408 165
Summa driftskostnader	6 910 205	7 081 063



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	23521	23521
	Kr / kvm	Kr / kvm
Övrigt	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	22	21
Kabel-TV	11	13
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	31	30
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städ	12	10
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	0	2
Förbrukningsmateriel	5	5
Fordons- och maskinkostnader	1	3
Vatten	24	22
El	15	18
Uppvärmning	93	96
Sophantering	16	17
Summa driftskostnader	294	301

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. aktivsida) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsida) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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