

---

# Årsredovisning

---

**RB BRF GÖTEBORGSBUS 34**  
**1/7 2012 - 30/6 2013**  
**Org nr 757201-7510**

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 RB BRF  
GÖTEBORGSBUS 34 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-07-01 - 2013-06-30

Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-04-21.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av*	Vald t.o.m. årsstämman
Kurt Svensson	Ordförande	Stämman	2014
Hans Lindström	Vice ordförande	Stämman	2013
Viveca Pettersson	Sekreterare	Stämman	2014
Folke Ahlström	Ledamot	Stämman	2013
Börje Hansson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Christer Hertzman		Stämman	2013
Daniel Johansson		Stämman	2013
Ingela Ronnheden		Stämman	2014
Rikard Björner		Riksbyggen	

\*Styrelsen konstituerar sig inom sig själva.

I tur att avgå är ledamöterna Hans Lindström och Folke Ahlström samt suppleanterna Christer Hertzman samt Daniel Johansson

### Ordinarie revisorer

Claes-Göran Olsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC		Stämman

### Revisorssuppleanter

Peter Öhrström		Stämman
Öhrlings PWC		Stämman

### Valberedning

Carina Andersson	Valberedning	Stämman
Gunborg Dahlström	Valberedning	Stämman
Gunilla Olsson (Smk)	Valberedning	Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138 På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 3 lokaler med en sammanlagd yta av 165 m<sup>2</sup>, 358 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 11 st. mc-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
26	3	3	95	115	35	35

Årets taxeringsvärde	191 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	175 334 000 kr

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

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 517 tkr och planerat underhåll för 760 tkr.

### Ombyggnad av gamla styrelselokalen till ny lägenhet

Färdigställande och försäljning av den nya lägenheten via mäklare. Försäljningspris 1.100.000,- kronor.

### Parkeringsdäcket

Mc- garaget är utbyggt med 6 stycken platser till totalt 17 stycken. Klart i början av juli 2013  
Låssystemet för Mc-garaget är ersatts med ett nytt tagg-system.

Vi har byggt ett mopedgarage för ca åtta mopeder i parkeringsdäcket.

### Förstudie solceller

En förstudie om byggnadsintegrerade solceller för eventuell placering på tak är utförd  
Förstudie har utförts av en konsult som anlits av Göteborg Energi.

### Fritidslokalerna

Fritidslokalerna har utrustats med en gemensam dörr med tagg-system istället för nycklar.

### Gymmet

Gymmet har utrustats med en gemensam dörr med tagg-system istället för nycklar.  
Herrbastun har reparerats och utrustats med nytt aggregat.

### Pågående arbete

## **Taken**

Utbyte av takpappen med tillhörande säkerhetsutrustning enligt dagens krav är beställd. Beräknad start av entreprenaden september 2013. Beräknad kostnad ca 3.500.000:- kronor.

## **Fritidslokalerna**

Under kommande verksamhetsår planeras en större ombyggnad av fritidslokalerna. Bland annat borttagning av en vägg mellan två av lokalerna, nya undertak med ny LED belysning, omdragning av elledningar, ny el-central målning, nytt kök mm. Uppskattad kostnad ca 400.000:- kronor

## **Tvättstugorna**

Utbyte av befintliga entrédörrarna till tvättstugorna mot nya dito. kostnad 40.250:- kronor

Vi planerar för nya bokningsutrustningar till tvättstugorna och fritidslokalerna. Beräknad kostnad ca 250.000:- kronor.

Utbyte av grovtvättmaskinen mot ny som ersätter befintlig och tillhörande centrifug, ca 80.000:- kronor

## **Garaget**

Utbyte av ytterligare en del befintliga analoga övervakningskameror mot nya digitala kameror. Beräknad kostnad ca 50.000:- kronor.

## **Entrédörrar**

Fortsatt lackering av entrédörrar som inte blev klara tidigare i år. Kostnad ca 50.000:- kronor.

## **Markarbeten**

Diverse planteringar av träd och buskar. Kostnad ca 150.000:- kronor.

## **Framtida underhållsbehov**

### **Solceller**

För planering av solcellerinstallation inväntar vi besked om investeringsbidrag från Länsstyrelsen

### **Loftgångar**

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

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

## Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter (tkr)	13 187	13 104	13 105	13 180	12 991
Årets resultat (tkr)	3 079	3 224	2 944	3 074	- 777
Resultat efter fondförändringar (tkr)	1 490	703	1 683	2 022	- 326
Balansomslutning (tkr)	22 523	22 544	21 809	23 715	20 802
Soliditet %	85%	54%	37%	27%	18%
Likviditet %	189%	163%	182%	235%	130%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	420	420	420	420	420
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	304	291	298	295	300
Ränta, kr / kvm	3	9	12	6	22
Underhållsfond, kr / kvm	270	204	97	45	0
Lån, kr / kvm	–	170	296	506	506

## Årsavgifter

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

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetservice
Städkedjan	Städ
Com hem	Tv, bredband och telefoni

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 868 445
Årets resultat före fondförändring	3 079 322
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>760 194</u>
Summa överskott	8 357 961

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 357 961

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	10 742 610	10 674 889
Bränsleavgifter	2	2 208 683	2 206 067
Övriga förvaltningsintäkter	3	235 247	223 130
		<u>13 186 539</u>	<u>13 104 086</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 517 443	- 510 466
Planerat underhåll	5	- 760 194	- 978 718
Fastighetsavgift/skatt		- 420 350	- 467 855
Driftkostnader	6	-7 233 676	-6 910 205
Övriga kostnader	7	- 150 497	- 104 168
Personalkostnader	8	- 353 047	- 259 460
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 713 262	- 652 377
		<u>-10 148 469</u>	<u>-9 883 249</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 038 070</b>	<b>3 220 837</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 833	15 650
Ränteintäkter och liknande poster	10	96 693	83 107
Räntekostnader och liknande poster	11	- 68 275	- 202 912
		<u>41 252</u>	<u>- 104 155</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 079 322</b>	<b>3 116 682</b>
Inkomstskatt		0	107 263
<b>Årets resultat</b>		<b>3 079 322</b>	<b>3 223 945</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 350 000	-3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		760 194	978 718
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 489 516</b>	<b>702 662</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	14 906 425	15 351 458
Inventarier, verktyg och installationer	13	893 790	579 062
Pågående byggnation och förskott	14	0	578 953
		<u>15 800 215</u>	<u>16 509 473</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	156 500	156 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 956 715</b>	<b>16 665 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 919	9 502
Kundfordringar	16	0	350
Övriga fordringar	17	25 695	23 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	530 619	594 143
		<u>580 233</u>	<u>627 395</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	4 400 000	3 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel	20	26 305	3 009
Avräkning med Swedbank		1 554 287	1 742 787
		<u>1 585 592</u>	<u>1 750 796</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 565 825</b>	<b>5 878 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 522 540</b>	<b>22 544 164</b>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		3 206 078	3 200 387
Upplåtelseavgifter		1 059 309	0
Underhållsfond		6 423 056	4 833 250
		<u>10 688 443</u>	<u>8 033 637</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 868 445	6 165 783
Årets resultat		3 079 322	3 223 945
Avsättning till underhållsfond		-2 350 000	-3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		760 194	978 718
		<u>8 357 961</u>	<u>6 868 445</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 046 404</b>	<b>14 902 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		0	4 029 361
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		864 743	891 958
Skatteskulder		249 097	290 290
Medlemmarnas reparationsfonder		933 858	933 856
Övriga kortfristiga skulder	22	5 327	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 423 111	1 496 617
		<u>3 476 136</u>	<u>3 612 720</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 476 136</b>	<b>7 642 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>22 522 540</u></b>	<b><u>22 544 164</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		0	23 370 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 under-skottsavdrag 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	Prog	90	2055
Standardförb. & Markinv.	Rak	15-20	
Inventarier	Rak	5-10	

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	9 910 461	9 898 677
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 323	- 95 323
Hyror, lokaler	170 948	159 362
Hyror, garage	0	0
Hyror, p-platser	756 523	712 172
	<u>10 742 610</u>	<u>10 674 889</u>

### Not 2      Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	2 187 870	2 185 254
Bränsleavgifter, övrigt	20 813	20 813
	<u>2 208 683</u>	<u>2 206 067</u>

### Not 3      Övriga förvaltningsintäkter

P-avgifter och ers. från boende	170 394	162 443
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 471	- 472
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	31 250
Inkassointäkter	4 280	3 200
Övriga rörelseintäkter	514	9 365
Försäkringsersättningar	60 529	17 344
	<u>235 247</u>	<u>223 130</u>

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	9 079	11 761
Vattenskador	193 781	132 183
Lokaler	4 180	1 650
Tvättstugor	17 596	12 639
Gemensamma utrymmen	29 018	27 205
Installationer	10 681	4 794
Vatten/Avlopp	30 273	71 302
Värme	83 560	56 897
Ventilation	25 439	27 750
Elinstallationer	11 184	9 850
Övriga installationer	22 202	14 157
Huskropp	2 846	89 209
Gårdar och grönanläggningar	21 651	10 135
Garage och parkeringsplatser	36 311	39 604
Övrigt	5 615	0
Vandalisering	9 628	1 331
Självrisk	4 400	0
	<u>517 443</u>	<u>510 466</u>

**Not 5 Planerat underhåll**

Lokaler, gemensamma utrymmen	219 181	71 330
Tvättstugor	0	490 966
Installationer	0	13 050
VA/Sanitet	0	19 379
Ventilation	14 455	0
Elinstallationer	16 523	4 464
Låssystem	72 494	0
Huskroppar	99 740	56 422
Gårdar och grönanläggningar	228 321	99 768
Garage och parkeringsplatser	109 481	223 338
	<u>760 194</u>	<u>978 718</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Bevakningskostnader	0	4 665
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 750
Fastighetsförsäkring	178 814	184 102
Arvode förvaltning	526 724	512 214
Kabel-TV, Bredband och Telefoni (2012/2013)	533 048	270 335
Juridiska kostnader	9 038	4 529
Styrelsearvode	16 283	15 670
Revisionsarvode, externt	26 875	26 875
Mötesskostnader	18 977	23 117
Fastighetskötsel	747 356	731 900
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 9 600
Systematiskt brandskyddsarbete	19 387	0
Städ	277 378	271 111
Övriga utgifter, köpta tjänster	25 473	24 543
Snöröjning	19 752	5 794
Förbrukningsmateriel	106 340	115 320
Fordons- och maskinkostnader	92 448	30 384
Vatten	571 741	558 903
El	330 334	350 083
Uppvärmning	2 140 715	2 197 018
Sopphantering	395 394	387 494
	<u>7 233 676</u>	<u>6 910 205</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kontorsmateriel	17 776	23 612
Telefon och porto	20 595	21 101
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	2 011
Tidskrifter och facklitteratur	3 122	0
Medlems- och föreningsavgifter	36 389	27 691
Konsultarvoden	50 644	17 342
Bankkostnader	120	160
Övriga externa kostnader	21 843	12 251
	<u>150 497</u>	<u>104 168</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar ingår:

- Till förtroendevalda nedan ingår:
- Ersättning till inhyrd konsult
- Projektledning, upphandling byggmöte avseende ombyggnad av lokal till ny lägenhet nr 312
- Projektledning och upphandling av solcellerstudie. Ansökan av bidrag till Länsstyrelsen.
- Projektledning, upphandling utbyggnad av Mc-garaget samt utbyte av låssystem.
- Projektledning och upphandling av ombyggnad av herrbastun och nytt låssystem till gymmet
- Kontakter med polismyndigheter angående inbrott i garage.
- Styrelsekonferens med kurser i stadgar och juridik i Uddevalla
- 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
- Ordförandekonferens
- Snöröjning, mm

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	110 708	103 944
Övriga ersättningar till förtroendevalda	176 753	119 072
Föreningsvald revisor	5 500	5 300
Utbildning, förtroendevalda	9 000	2 000
Summa	301 961	230 316
Sociala kostnader	51 086	29 144
	353 047	259 460

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	261 565	258 976
Byggnadsinventarier	158 863	158 863
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	268 229	209 933
	713 262	652 377

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 098	1 072
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	94 339	80 363
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	220	817
Övriga ränteintäkter	1 036	854
	96 693	83 107

2013-06-30 2012-06-30

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	68 225	202 912
Övriga räntekostnader	50	0
	<u>68 275</u>	<u>202 912</u>

**Not 12 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		
	<u>38 798 517</u>	<u>38 798 517</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 401 634	-11 142 658
Standardförbättringar	-11 873 190	-11 714 327
Markanläggningar	-172 235	-147 630
	<u>-23 447 059</u>	<u>-23 004 615</u>
Årets avskrivning byggnader	-261 565	-258 976
Årets avskrivning standardförbättringar	-158 863	-158 863
Årets avskrivning markanläggningar	-24 605	-24 605
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 892 092</u>	<u>-23 447 059</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>14 906 425</u>	<u>15 351 458</u>
Varav		
Byggnader	13 498 801	13 760 366
Standardförbättringar	1 112 365	1 271 228
Markanläggningar	295 259	319 864
Taxeringsvärden		
bostäder	187 000 000	171 000 000
lokaler	4 283 000	4 334 000
Totalt taxeringsvärde	<u>191 283 000</u>	<u>175 334 000</u>
varav byggnader	136 047 000	126 066 000

*MU*



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 512 772	2 177 907
	<u>2 512 772</u>	<u>2 177 907</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	582 957	444 865
	<u>582 957</u>	<u>444 865</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	- 110 000
	<u>0</u>	<u>- 110 000</u>
Summa anskaffningsvärden	3 095 729	2 512 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 933 710	-1 723 777
	<u>-1 933 710</u>	<u>-1 723 777</u>
Årets utrangeringar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 268 229	- 209 933
	<u>- 268 229</u>	<u>- 209 933</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 201 939	-1 933 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>893 790</u>	<u>579 062</u>

**Not 14 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation och förskott	0	578 953
	<u>0</u>	<u>578 953</u>

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

311 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	155 500	155 500
2 andelar i Riksbyggen á 500 kr	1 000	1 000
	<u>156 500</u>	<u>156 500</u>

**Not 16 Kundfordringar**

Kundfordringar	0	350
	<u>0</u>	<u>350</u>

**Not 17 Övriga fordringar**

Skattekonto	23 595	23 400
Avräkning HUS	2 100	0
	<u>25 695</u>	<u>23 400</u>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	7 000	4 900
Förutbetalda försäkringspremier	84 916	92 863
Förutbetalad kabel-tv-avgift	133 262	133 262
Övriga förutbetalda kostnader	4 541	62 218
Förutbetalad tomträttsavgäld	300 900	300 900
	<u>530 619</u>	<u>594 143</u>

**Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 400 000	3 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 400 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-09-03

**Not 20 Bankmedel**

Bankmedel	26 305	3 009
	<u>26 305</u>	<u>3 009</u>

**Not 21 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	3 200 387	4 833 250	3 644 500	3 223 945
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 223 945	-3 223 945
Avsättning till underhållsfond			2 350 000	-2 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 760 194	760 194	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 059 309	5 691			
Årets resultat					3 079 322
Vid årets slut	1 059 309	3 206 078	6 423 056	5 278 639	3 079 322

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	5 327	0
Avräkning HUS	0	0
	<u>5 327</u>	<u>0</u>

2013-06-30 2012-06-30

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	0	26 176
Upplupna elkostnader	23 522	25 998
Upplupna vattenavgifter	49 531	48 143
Upplupna värmekostnader	178 670	178 005
Upplupna kostnader för renhållning	78 215	76 133
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	132 514	118 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 966	20 519
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	923 693	988 493
	<u>1 423 111</u>	<u>1 496 617</u>

Göteborg 2013-



Kurt Svensson



Hans Lindström



Viveca Pettersson



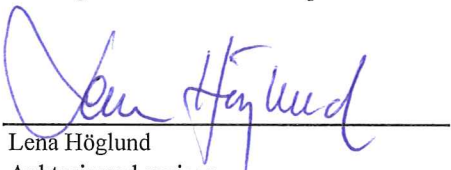
Folke Ahlström



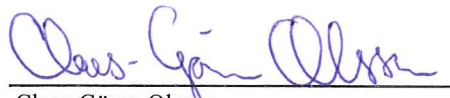
Börje Hansson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *1 oktober 2013*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund  
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för 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 34 för 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 den 1 oktober 2013

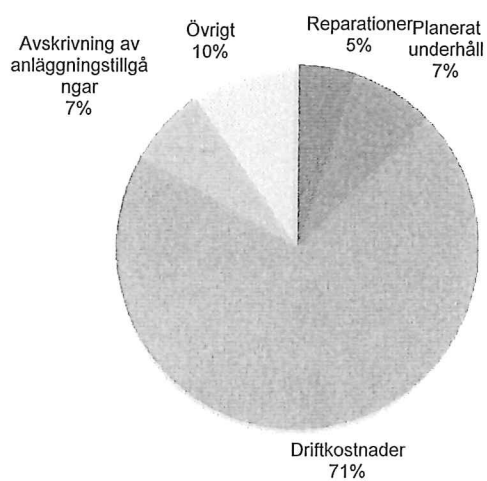
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lena Höglund  
Auktoriserad

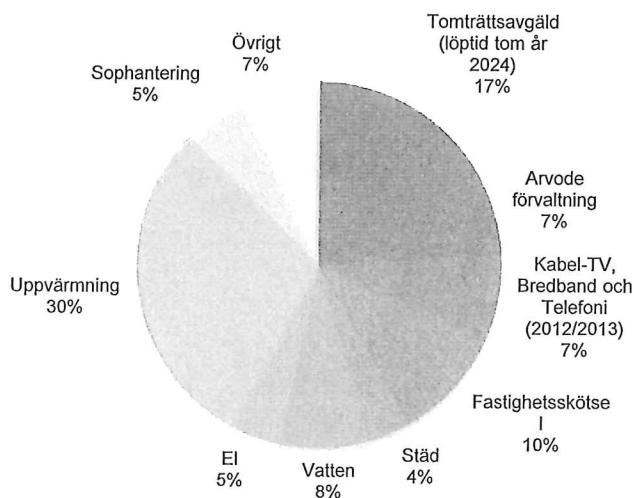
  
Claes-Göran Olsson  
Föreningsrevisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	517 443	510 466
Planerat underhåll	760 194	978 718
Fastighetsavgift/skatt	420 350	467 855
Driftkostnader	7 233 676	6 910 205
Övriga kostnader	150 497	104 168
Personalkostnader	353 047	259 460
Avskrivning av anläggningstillgångar	713 262	652 377
Finansiella poster	68 275	202 912
Inkomstskatt	0	- 107 263
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 216 744</b>	<b>9 978 898</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Bevakningskostnader	0	4 665
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 750
Fastighetsförsäkring	178 814	184 102
Arvode förvaltning	526 724	512 214
Kabel-TV, Bredband och Telefoni (2012/2013)	533 048	270 335
Juridiska kostnader	9 038	4 529
Styrelsearvode	16 283	15 670
Revisionsarvode, externt	26 875	26 875
Möteskostnader	18 977	23 117
Fastighetsskötsel	747 356	731 900
Systematiskt brandskyddsarbete	19 387	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 9 600
Städ	277 378	271 111
Övriga utgifter, köpta tjänster	25 473	24 543
Snöröjning	19 752	5 794
Förbrukningsmateriel	106 340	115 320
Fordons- och maskinkostnader	92 448	30 384
Vatten	571 741	558 903
El	330 334	350 083
Uppvärmning	2 140 715	2 197 018
Sophantering	395 394	387 494
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 233 676</b>	<b>6 910 205</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	23559	23559
	Kr / kvm	Kr / kvm
Bevakningskostnader	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	22	22
Kabel-TV, Bredband och Telefoni (2012/2)	23	11
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	32	31
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städ	12	12
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	5	5
Fordons- och maskinkostnader	4	1
Vatten	24	24
El	14	15
Uppvärmning	91	93
Sophantering	17	16
Övrigt	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>307</b>	<b>293</b>

# Ordlista

## **Anläggningsstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

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

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



### **Interimsskulder**

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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