
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 34
1/7 2013 - 30/6 2014
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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 34 för härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Kurt Svensson	Ordförande	Stämman	2014
Hans Lindström	Vice ordförande	Stämman	2015
Viveca Pettersson	Sekreterare	Stämman	2014
Folke Ahlström	Ledamot	Stämman	2015
Roger Ljungberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Johansson		Stämman	2015
Ingela Ronnheden		Stämman	2014
Christer Hertzman		Stämman	2015
Rikard Björner		Riksbyggen	

*Styrelsen konstituerar sig inom sig själva.

I tur att avgå är ledamöterna Kurt Svensson och Viveca Pettersson samt suppleanten Ingela Ronnheden

Ordinarie revisorer

Claes-Göran Olsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Peter Öhrström		Stämman
Öhrlings PWC		Stämman

Valberedning

Monica 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 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 165 m², 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

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	191 283 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 426 tkr och planerat underhåll för 4 096 tkr.

Utfört underhåll

Ombyggnad av fritidslokalerna biljard/bordtennisrum och samlingslokal:

Vi har under verksamhetsåret utfört en större ombyggnad av fritidslokalerna. Bland annat har vi tagit bort en vägg mellan två lokaler, monterat nytt undertak, nytt kök, ny LED-belysning, omdragning av elledningar, ny el-central, målning mm.

Taken:

Utbyte av takpappen med tillhörande säkerhetsutrustning enligt dagens krav är utfört, enbart besiktning kvarstår.

Garaget:

Utbyte av några analoga övervakningskameror till nya digitala kameror.
Diverse ombyggnader av gångdörrar (förstärkningar) efter inbrott.

Entrédörrar:

Lackering av entrédörrar har färdigställts.

Markarbeten:

Diverse planteringar av träd och buskar

Tvättstugor:

Köp av säkerhetsdörrar till entréerna

Nytt bokningssystem:

Installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna, biljard och samlingslokalen. Systemet är under drifttagning.

Pågående arbeten**Solceller anläggningar:**

Installation av sex stycken solcellsanläggningar pågår och beräknas vara klart till september 2014. Vi får bidrag med 35% av installationskostnad max 590.000:- under förutsättning att installationen är klar senast 2014-12-31. Kontraktssumman är på 1.561.250:- inklusive moms. Detta skulle medföra bidrag på ca 546.000:- och att vår investeringskostnad blir ca 1.015.000:-

Bättringsmålning av lekställningar:

En lekställning vid Tunnländsgatan 24 skall kompletteras med en ruschkana, samt att de övriga lekställningarna skall målas. Beräknas vara klart under hösten 2014. Kostnad ca 40.000:-

Markarbeten:

Diverse planteringar av träd och buskar. Kostnad 75.000:-

OVK-besiktning:

Besiktning av ventilationsutrustningen skall utföras av Göteborg Energi. Kostnad ca: 190.000:-

Garage:

Komplettering med ytterligare digitala kameror ca 30.000:-

Gymmet:

Komplettera med ny utrustning bl.a. ny motionscykel ca 15.000:-

Taken:

Befintliga rökgashuvar i taket på trappuppgångarna skall ersättas av nya rökgashuvar kostnad ca 450.000:-

Framtida underhållsbehov**Loftgångar:**

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan Tunnländsgatan senareläggs ytterligare ett år och beräknas nu påbörjas inom tre år. Uppskattat kostnad ca 3.500.000:-

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. För räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30 gäller tidigare normgivning för god redovisningssed. Föreningen har dock redan i år valt att anpassa avskrivningarna på byggnader till det nya regelverket.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 november 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter (tkr)	13 337	13 187	13 104	13 105	13 180
Årets resultat (tkr)	144	3 079	3 224	2 944	3 074
Resultat efter fondförändringar (tkr)	1 890	1 490	703	1 683	2 022
Balansomslutning (tkr)	22 004	22 523	22 544	21 809	23 715
Soliditet	87%	85%	54%	37%	27%
Likviditet	234%	189%	163%	182%	235%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	420	420	420	420	420
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr/m ²	300	304	291	298	295
Ränta, kr/m ²	–	3	9	12	6
Underhållsfond, kr/m ²	197	270	204	97	45
Lån, kr/m ²	–	–	170	296	506

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänkta avgifter med 3 % (exkl. bränsle).

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Städkedjan	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	Tv, bredband och telefoni

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 357 961
Årets resultat före fondförändring	143 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>4 095 728</u>
Summa överskott	10 247 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	10 247 518

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	10 774 554	10 742 610
Bränsleavgifter	2	2 209 381	2 208 683
Övriga förvaltningsintäkter	3	353 553	235 247
		<u>13 337 489</u>	<u>13 186 539</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 426 304	- 517 443
Planerat underhåll	5	-4 095 728	- 760 194
Fastighetsavgift/skatt		- 422 534	- 420 350
Driftkostnader	6	-7 112 906	-7 233 676
Övriga kostnader	7	- 163 419	- 150 497
Personalkostnader	8	- 303 348	- 353 047
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 780 936	- 713 262
		<u>-13 305 175</u>	<u>-10 148 469</u>
Rörelseresultat		32 314	3 038 070
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 398	12 833
Ränteintäkter och liknande poster	10	97 117	96 693
Räntekostnader och liknande poster	11	—	- 68 275
		<u>111 515</u>	<u>41 251</u>
Resultat efter finansiella poster		143 829	3 079 322
Årets resultat		143 829	3 079 322
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 350 000	-2 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 095 728	760 194
Resultat efter fondförändring		1 889 557	1 489 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	14 393 718	14 906 425
Inventarier, verktyg och installationer	13	625 561	893 790
Pågående byggnation och förskott	14	243 750	—
		<u>15 263 029</u>	<u>15 800 215</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	156 500	156 500
Summa anläggningstillgångar		<u>15 419 529</u>	<u>15 956 715</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 299	23 919
Kundfordringar		1 011	—
Skattefordringar	16	8 908	—
Övriga fordringar	17	24 672	25 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	531 598	530 619
		<u>572 488</u>	<u>580 233</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	4 600 000	4 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel	20	48 445	26 305
Avräkning med Swedbank		1 358 564	1 554 287
		<u>1 412 009</u>	<u>1 585 592</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 584 497</u>	<u>6 565 825</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 004 026</u>	<u>22 522 540</u>

CGO NY

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 206 078	3 206 078
Upplåtelseavgifter		1 059 309	1 059 309
Underhållsfond		4 677 328	6 423 056
		<u>8 942 715</u>	<u>10 688 443</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 357 961	6 868 445
Årets resultat		143 829	3 079 322
Avsättning till underhållsfond		-2 350 000	-2 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 095 728	760 194
		<u>10 247 518</u>	<u>8 357 961</u>
Summa eget kapital		19 190 233	19 046 404
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		559 742	864 743
Skatteskulder		—	225 120
Medlemmarnas reparationsfonder		935 995	933 858
Övriga kortfristiga skulder	22	97 819	29 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 220 237	1 423 111
		<u>2 813 793</u>	<u>3 476 136</u>
Summa skulder		2 813 793	3 476 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 004 026	22 522 540
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
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
- 7 112 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 anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2055
Standardförb. & Markinv.	Linjär	15-20	
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Föreningen har i år ändrat avskrivningen av byggnader till linjär för att följa kommande regelförändringar.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 916 211	9 910 461
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 325	- 95 323
Hyror, lokaler	175 428	170 948
Hyror, garage & p-platser	778 240	756 523
	<u>10 774 554</u>	<u>10 742 610</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	2 189 147	2 187 870
Bränsleavgifter, övrigt	20 234	20 813
	<u>2 209 381</u>	<u>2 208 683</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

P-automat och ers. från boende	207 515	170 394
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 497	- 471
Inkassointäkter	5 035	4 280
Övriga rörelseintäkter	—	514
Försäkringsersättningar	141 500	60 529
	<u>353 553</u>	<u>235 247</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	–	9 079
Vattenskador	104 284	193 781
Lokaler	361	4 180
Tvättstugor	5 265	17 596
Gemensamma utrymmen	53 155	29 018
Installationer	3 656	10 681
Vatten/Avlopp	56 669	30 273
Värme	15 340	83 560
Ventilation	3 062	25 439
Elinstallationer	15 918	11 184
Låssystem	19 804	15 483
Övriga installationer	6 934	6 719
Huskropp	33 901	2 846
Gårdar och grönanläggningar	41 847	21 651
Garage och parkeringsplatser	64 076	36 311
Övrigt	–	5 615
Vandalisering	2 032	9 628
Självrisk	–	4 400
	426 304	517 443

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	730 190	219 181
Tvättstugor	342 108	–
Installationer	22 614	–
VA/Sanitet	43 701	–
Ventilation	–	14 455
Elinstallationer	40 795	16 523
Låssystem	–	72 494
Huskroppar (tak)	2 882 929	99 740
Gårdar och grönanläggningar	7 391	228 321
Garage och parkeringsplatser	26 000	109 481
	4 095 728	760 194

CFO MR

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 600
Försäkringspremier	169 478	178 814
Förvaltningsarvode	540 210	526 724
Kabel-TV	533 177	533 048
IT-kostnader	9 398	–
Juridiska kostnader	4 900	9 038
Styrelsearvode	16 580	16 283
Arvode, yrkesrevisorer	22 844	26 875
Möteskostnader	24 160	18 977
Fastighetsskötsel	754 597	747 356
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 500	- 8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	21 107	19 387
Städning gemensamma utrymmen	265 896	277 378
Övriga utgifter, köpta tjänster	50 717	25 473
Snö- och halkbekämpning	28 560	19 752
Förbrukningsmateriel	103 578	106 340
Fordons- och maskinkostnader	85 276	92 448
Vatten	592 426	571 741
El	299 457	330 334
Uppvärmning	1 965 243	2 140 715
Sophantering och återvinning	426 202	395 394
	<u>7 112 906</u>	<u>7 233 676</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	26 904	17 776
Telefon och porto	23 412	20 595
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3 631	8
Tidskrifter och facklitteratur	–	3 122
Medlems- och föreningsavgifter	39 845	36 389
Konsultarvoden	39 881	50 644
Bankkostnader	–	120
Övriga externa kostnader	29 746	21 843
	<u>163 419</u>	<u>150 497</u>

CGÖM

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 fritidslokaler
- Projektledning, upphandling ombyggnad av verkstad.
- Projektledning, upphandling av markarbeten.
- Projektledning och planering av mopedgarage
- Projektledning och montage av ledningar till övervakningskameror
- Projektledning upp handling tagg system till gymmet
- Projektering och diverse montage i garage
- Ordförandekonferens i Uddevalla
- Utdelning av 34 -bladet
- Hantering och uppdatering av vår hemsida
- Hantering av uthyrning av p-platser
- Besök av fastighets- och elmässor
- Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- Projektering om iordningställande av el-förråd
- Polisärende i samband med inbrott i garage
- Köp av säkerhetsdörrar till tvättstugorna, mm.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	113 208	110 708
Övriga ersättningar till förtroendevalda	141 438	176 753
Föreningsvald revisor	5 710	5 500
Utbildning, förtroendevalda	2 000	9 000
Summa	262 356	301 961
Sociala kostnader	40 992	51 086
	303 348	353 047

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	329 239	261 565
Byggnadsinventarier	158 863	158 863
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	268 229	268 229
	780 936	713 262

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	968	1 098
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	95 121	94 339
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	60	220
Övriga ränteintäkter	968	1 036
	97 117	96 693

2014-06-30 2013-06-30

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	–	68 225
Övriga räntekostnader	–	50
	–	<u>68 275</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	38 798 517	38 798 517
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 663 199	-11 401 634
Standardförbättringar	-12 032 053	-11 873 190
Markanläggningar	- 196 840	- 172 235
	<u>-23 892 092</u>	<u>-23 447 059</u>
Årets avskrivning byggnader	- 329 239	- 261 565
Årets avskrivning standardförbättringar	- 158 863	- 158 863
Årets avskrivning markanläggningar	- 24 605	- 24 605
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-24 404 799</u>	<u>-23 892 092</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 393 718	14 906 425
Varav		
Byggnader	13 169 562	13 498 801
Standardförbättringar	953 502	1 112 365
Markanläggningar	270 654	295 259
Taxeringsvärden		
bostäder	187 000 000	187 000 000
lokaler	4 283 000	4 283 000
Totalt taxeringsvärde	<u>191 283 000</u>	<u>191 283 000</u>
varav byggnader	136 047 000	136 047 000

CGO/HR

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 095 729	2 512 772
	<u>3 095 729</u>	<u>2 512 772</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	582 957
	<u>–</u>	<u>582 957</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 095 729</u>	<u>3 095 729</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 201 939	-1 933 710
	<u>-2 201 939</u>	<u>-1 933 710</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 268 229	- 268 229
	<u>- 268 229</u>	<u>- 268 229</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 470 168</u>	<u>-2 201 939</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>625 561</u>	<u>893 790</u>

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott (tvättstugebokning)	243 750	–
	<u>243 750</u>	<u>–</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

311 kapitalbevis á 500 kr 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 Skattefordringar

Skattefordringar	8 908	–
	<u>8 908</u>	<u>–</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	24 672	23 595
Avräkning HUS	–	2 100
	<u>24 672</u>	<u>25 695</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 188	7 000
Förutbetalda försäkringspremier	83 499	84 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	133 305	133 262
Övriga förutbetalda kostnader	4 706	4 541
Förutbetald tomträttsavgäld	300 900	300 900
	<u>531 598</u>	<u>530 619</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 600 000	4 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	1,45	2014-07-05
90 dagar	1 000 000	1,60	2014-07-05
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-08-05
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-09-05

Not 20 Bankmedel

Bankmedel	48 445	26 305
	48 445	26 305

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Vid årets början	1 059 309	3 206 078	6 423 056	5 278 639	3 079 322
Disposition enl årsstämmobeslut				3 079 322	-3 079 322
Avsättning till underhållsfond			2 350 000	-2 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 095 728	4 095 728	
Årets resultat					143 829
Vid årets slut	1 059 309	3 206 078	4 677 328	10 103 689	143 829

Not 22 Övriga kortfristiga skulder


Redovisningskonto för moms	37 937	23 977
Skuld sociala avgifter och skatter	59 882	5 327
	97 819	29 304

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	22 697	23 522
Upplupna vattenavgifter	51 271	49 531
Upplupna värmekostnader	–	178 670
Upplupna kostnader för renhållning	86 086	78 215
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	–	132 514
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 938	21 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 023 245	923 693
	1 220 237	1 423 111

Göteborg 2014-09-10


Kurt Svensson


Hans Lindström



Viveca Pettersson

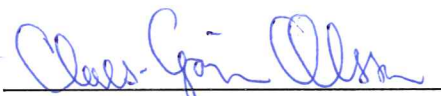

Folke Ahlström


Roger Ljungberg
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 september 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mikael Gustavsson
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 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han 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 2014 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 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 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 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 2014-09-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



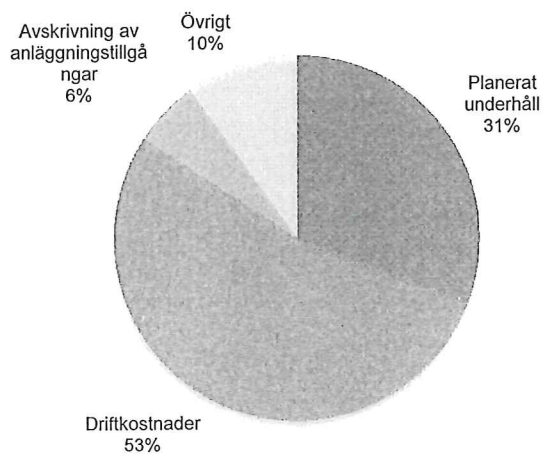
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor



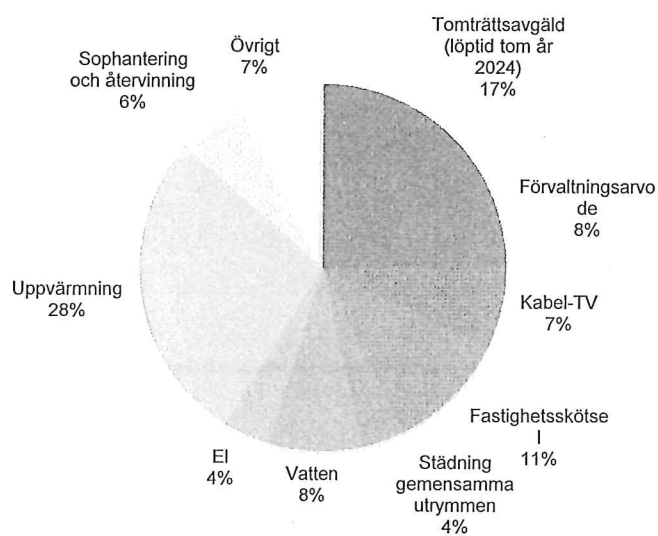
Claes-Göran Olsson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	426 304	517 443
Planerat underhåll	4 095 728	760 194
Fastighetsavgift/skatt	422 534	420 350
Driftkostnader	7 112 906	7 233 676
Övriga kostnader	163 419	150 497
Personalkostnader	303 348	353 047
Avskrivning av anläggningstillgångar	780 936	713 262
Finansiella poster	0	68 275
Summa kostnader	13 305 175	10 216 745



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 600
Försäkringspremier	169 478	178 814
Förvaltningsarvode	540 210	526 724
Kabel-TV	533 177	533 048
IT-kostnader	9 398	0
Juridiska kostnader	4 900	9 038
Styrelsearvode	16 580	16 283
Arvode, yrkesrevisor	22 844	26 875
Möteskostnader	24 160	18 977
Fastighetsskötsel	754 597	747 356
Systematiskt brandskyddsarbete	21 107	19 387
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 500	- 8 000
Städning gemensamma utrymmen	265 896	277 378
Övriga utgifter, köpta tjänster	50 717	25 473
Snö- och halkbekämpning	28 560	19 752
Förbrukningsmateriel	103 578	106 340
Fordons- och maskinkostnader	85 276	92 448
Vatten	592 426	571 741
El	299 457	330 334
Uppvärmning	1 965 243	2 140 715
Sophantering och återvinning	426 202	395 394
Summa driftkostnader	7 112 906	7 233 676



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	23521	23521
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Försäkringspremier	7	8
Förvaltningsarvode	23	22
Kabel-TV	23	23
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetskötsel	32	32
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städning gemensamma utrymmen	11	12
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	4	5
Fordons- och maskinkostnader	4	4
Vatten	25	24
El	13	14
Uppvärmning	84	91
Sophantering och återvinning	18	17
Summa driftkostnader	302	308

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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