
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS
NR 8
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 757201-7643

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- 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 styrelseledamöterna
- 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
GÖTEBORGS SHUS 8 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carl-Johan Karmalm	Ordförande	Stämman	2015
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	Stämman	2015
Rose-Marie Andersson	Sekreterare	Stämman	2014
Kaj Börjesson	Ledamot	Stämman	2014
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anna Orstadius		Stämman	2014
Emelie Dynesius		Stämman	2014
Jeanette Lund		Stämman	2015
Lennart Wahlstedt		Stämman	2015
Gitte Andersson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Anders Lindberg	Revisor	Stämman
Borevision	revisor	Stämman

Borevision har som huvudansvarig anmält revisor Arthur Kozak.

Revisorssuppleanter

Anna Fredriksson	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Gunilla Larsson	Valberedning	Stämman
Henrik Oskarsson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:2 med adresserna Östanvindsgatan 3-7 och Nordanvindsgatan 8. På tomterna har 1946 uppförts fyra bostadshus med 84 lägenheter. En genomgående ombyggnad och renovering utfördes 1986-87. Efter renoveringen uppgår den sammanlagda lägenhetsytan till 3 978 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	2 rok	2 rok
48	12	12	12
42 kvm	50,5 kvm	55 kvm	58 kvm

AK

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Avgiftsbelagda p-platser
7	11	42

Total bostadsarea: 3 978 m²
Total lokalarea: 188 m²

Årets taxeringsvärde 40 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 40 800 000 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 158 tkr och planerat underhåll för 260 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Årets underhåll fram till 140630

Samtlig belysning i källarutrymmen har bytts till LED armatur
Rötskador på vindsfönster har åtgärdats
Städbolaget har bytts från Samhall till Perfektstäd
Upprustning av trädgård, nedtagning av buskar
Reparation av frånluftsfläkt på Östanvindsgatan 3 och 7

Nästa års underhåll

Fasadtvätt
Spolning av samtliga stammar
Upprustning av trädgård, anläggning och rabatter
Byte av frånluftsfläktar
Samtliga entréer kommer att ses över

Kommande års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår förmåga, tillsammans med Riksbyggen förvaltning och underhållsplanen, att förvalta och vara förutseende i vårt styrelsearbete för att undvika oplanerade reparationer och underhåll.

Inom kommande 5 års period har vi följande arbeten att göra i enlighet med underhållsplan:
Se över markförbättringar, byte av termostatter, byte av ventilationsfläktar, fasadförbättringar samt målningsarbeten.

Styrelsen Riksbyggen Rb Brf Göteborgshus nr 8 AK

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret den 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.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Rörelsens intäkter	3 740	3 739	3 739	3 738	3 742
Årets resultat	336	148	241	205	501
Balansomslutning	23 744	23 678	23 879	23 681	24 694
Soliditet	15%	14%	13%	12%	11%
Likviditet	421%	339%	272%	256%	299%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	919	919	919	919	919
Underhållsfond, kr/m ²	635	565	543	498	451
Lån, kr/m ²	4 689	4 742	4 795	4 849	5 139
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad					

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014/2015 har styrelsen beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	889 373
Årets resultat före fondförändring	335 783
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-553 539
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>259 797</u>
Summa överskott	931 414

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	931 414

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 732 604	3 733 969
Bränsleavgifter	2	2 657	2 657
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 251	1 905
		<u>3 739 512</u>	<u>3 738 531</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 158 363	- 135 593
Planerat underhåll	5	- 259 797	- 322 518
Fastighetsavgift/skatt		- 102 228	- 101 640
Driftkostnader	6	-1 718 437	-1 857 061
Övriga kostnader	7	- 82 085	- 32 256
Personalkostnader	8	- 99 848	- 110 581
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 404 076	- 415 180
		<u>-2 824 834</u>	<u>-2 974 829</u>
Rörelseresultat		914 678	763 702
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		10 166	9 061
Ränteintäkter och liknande poster	10	51 126	53 214
Räntekostnader och liknande poster	11	- 640 186	- 678 147
		<u>- 578 895</u>	<u>- 615 873</u>
Resultat efter finansiella poster		335 783	147 830
Årets resultat		335 783	147 830
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 553 539	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		259 797	322 518
Resultat efter fondförändring		42 041	57 670

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	20 290 011	20 647 904
Inventarier, verktyg och installationer	13	74 561	120 744
		<u>20 364 572</u>	<u>20 768 648</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 700	110 700
Summa anläggningstillgångar		<u>20 475 272</u>	<u>20 879 348</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 816	23 067
Skattefordringar	15	40 112	2 280
Övriga fordringar	16	5 576	3 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	75 174	127 118
		<u>124 678</u>	<u>155 933</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 600 000	2 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel	19	29 180	28 917
Avräkning med Swedbank		514 405	414 172
		<u>543 585</u>	<u>443 089</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 268 263</u>	<u>2 799 023</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 743 536</u>	<u>23 678 371</u>

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		76 500	76 500
Underhållsfond		2 646 613	2 352 871
		<u>2 723 113</u>	<u>2 429 371</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		889 373	831 702
Årets resultat		335 784	147 831
Avsättning till underhållsfond		- 553 539	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		259 797	322 518
		<u>931 414</u>	<u>889 373</u>
Summa eget kapital		3 654 527	3 318 744
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	19 312 842	19 534 882
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	222 040	222 040
Leverantörsskulder		100 291	206 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	453 835	396 358
		<u>776 166</u>	<u>824 745</u>
Summa skulder		20 089 008	20 359 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 743 536	23 678 371
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 993 000	28 993 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK

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

Intäktredovisning 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid vid senaste inkomstdeklarationen till 15 567 923 kr.

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.

AK

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	106	2060
Standardförbättringar	Rak	10	
Inventarier	Rak	5-20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 654 572	3 654 572
Hyror, lokaler	3 032	4 422
Hyror, p-platser	73 200	73 175
Hyror, övriga	1 800	1 800
	<u>3 732 604</u>	<u>3 733 969</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	2 657	2 657
	<u>2 657</u>	<u>2 657</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 44	- 45
Inkassointäkter	4 295	1 950
	<u>4 251</u>	<u>1 905</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	2 062	2 366
Vattenskador	7 000	—
Lokaler	—	1 348
Tvättstugor	17 378	14 049
Gemensamma utrymmen	1 493	—
Vatten/Avlopp	27 765	18 877
Värme	19 160	20 551
Ventilation	26 754	1 375
Elinstallationer	15 743	7 414
Tele/TV/Porttelefon	6 688	6 839
Låssystem	16 790	15 438
Huskropp	17 531	4 558
Vandalisering	—	3 450
Övrigt	—	39 328
	<u>158 363</u>	<u>135 593</u>

AK

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	19 178	—
Lokaler, gemensamma utrymmen	16 460	—
Tvättstugor	—	38 537
Lokaler, gemensamma utrymmen	—	70 859
Ventilation	12 500	—
Elinstallationer	95 480	—
Huskroppar	116 179	39 296
Gårdar och grönanläggningar	—	122 580
Övrigt	—	51 246
	259 797	322 518

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 162	130 128
Försäkringspremier	31 633	28 056
Förvaltningsarvode	605 853	706 755
Kabel-TV	56 022	54 606
IT-kostnader	324	443
Juridiska kostnader	3 914	4 269
Styrelsearvode	10 590	10 200
Arvode, yrkesrevisorer	14 560	14 520
Möteskostnader	—	2 388
Fastighetsskötsel	1 918	10 537
Trädgårdsskötsel	21 131	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 000	- 11 400
Städning gemensamma utrymmen	—	2 500
Bevakningskostnader	1 313	1 260
Snö- och halkbekämpning	77 864	56 438
Förbrukningsmateriel	19 648	- 958
Vatten	136 746	131 933
El	96 149	105 747
Uppvärmning	443 084	535 545
Sophantering och återvinning	76 527	74 095
	1 718 437	1 857 061

AK

Not 7 Övriga kostnader

Bolagsverket	900	900
Kontorsmateriel	4 538	3 380
Telefon och porto	9 750	7 029
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15	2
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	4 704
Serviceavgifter, FCH	12 932	12 931
Konsultarvoden	48 750	3 150
Bankkostnader	160	160
	<u>82 085</u>	<u>32 256</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	68 190	63 760
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 530	7 380
Arvode vicevärd	—	4 667
Föreningsvald revisor	3 770	3 630
Utbildning, förtroendevalda	893	9 000
Summa	<u>77 383</u>	<u>88 437</u>
Sociala kostnader	<u>22 465</u>	<u>22 144</u>
	<u>99 848</u>	<u>110 581</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	355 263	351 746
Byggnadsinventarier	8 900	8 900
Markanläggningar	2 634	17 255
Installationer	<u>37 279</u>	<u>37 279</u>
	<u>404 076</u>	<u>415 180</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	639	869
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	49 184	51 099
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 182	1 029
Övriga ränteintäkter	<u>121</u>	<u>217</u>
	<u>51 126</u>	<u>53 214</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	639 957	678 117
Övriga räntekostnader	199	—
Övriga finansiella kostnader	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>640 186</u>	<u>678 147</u>

AK

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 041 713	27 041 713
Byggnadsinventarier	—	—
Standardförbättringar	532 771	532 771
Markanläggning	261 555	261 555

27 836 039 27 836 039

Summa anskaffningsvärden

27 836 039 27 836 039

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 412 219	-6 060 473
Standardförbättringar	- 523 871	- 532 771
Markanläggningar	- 243 145	- 225 890

-7 179 235 -6 819 134

Årets avskrivning byggnader

- 355 263 - 351 746

Årets avskrivning markanläggningar

- 2 630 - 17 255

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 546 028 -7 188 135

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 290 011 20 647 904

Varav

Byggnader	20 274 231	20 629 494
Markanläggningar	15 780	18 410

Taxeringsvärden

bostäder

40 800 000 40 800 000

Totalt taxeringsvärde

40 800 000 40 800 000

varav byggnader

29 000 000 29 000 000
Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	589 042	589 042
Inventarier och verktyg	13 505	13 505
Installationer	475 293	475 293

1 077 840 1 077 840

Summa anskaffningsvärden

1 077 840 1 077 840

AK

2014-06-30 2013-06-30

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 580 142	- 571 238
Inventarier och verktyg	- 13 505	- 13 505
Installationer	- 363 453	- 326 174
	- 957 100	- 910 917

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	- 8 900	- 8 900
Installationer	- 37 279	- 37 279
	- 46 179	- 46 179

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 003 279 - 957 096

Restvärde enligt plan vid årets slut

74 561 120 744

Varav

Maskiner och inventarier	—	8 900
Installationer	74 561	111 840

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

221 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

110 500 110 500

1 st andel i Fonus

200 200

110 700 110 700

Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

40 112 2 280

40 112 2 280

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

5 576 3 468

5 576 3 468

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

6 344 5 261

Förutbetalda försäkringspremier

15 678 15 954

Förutbetald kabel-tv-avgift

14 155 13 850

Övriga förutbetalda kostnader

38 997 92 053

75 174 127 118

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 600 000 2 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 250 000	1,60	2014-07-05
90 dagar	1 350 000	1,55	2014-09-05

AK

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	29 180	28 917
	29 180	28 917

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	avgifter	Insatser	fond	resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	76 500	2 352 871	741 542	147 831
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				147 831	- 147 831
Avsättning till underhållsfond			553 539	- 553 539	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 259 797	259 797	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					335 784
Vid årets slut	–	76 500	2 646 613	595 631	335 784

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	19 534 882	19 756 922
Avgår nästa års amortering	- 222 040	- 222 040
Skuld vid årets slut	19 312 842	19 534 882

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,26%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,90%		19 756 922		222 040	19 534 882
			19 756 922		222 040	19 534 882

I det rörliga lånet ingår 2 st swappar, 1 swap är bunden till 2020-09-30 på 6 miljoner till en ränta på 3,48% samt 1 swap är bunden till 2016-09-30 på 5,5 miljoner till en ränta på 2,52%.

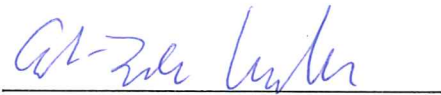
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 222 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	21 425	–
Upplupna räntekostnader	1 034	1 382
Upplupna elkostnader	6 269	8 334
Upplupna vattenavgifter	11 771	11 572
Upplupna värmekostnader	13 494	15 586
Upplupna kostnader för renhållning	14 951	14 543
Upplupna revisionsarvoden	14 305	13 770
Upplupna styrelsearvoden	68 190	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 246	56 244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 150	274 927
	453 835	396 358

RK

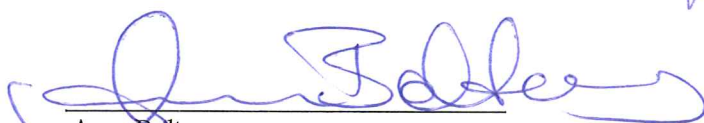
Göteborg 2014-09-18


Carl-Johan Karmalm

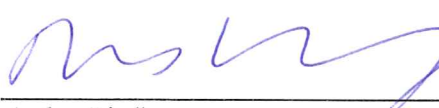

Jeanette Seveklint

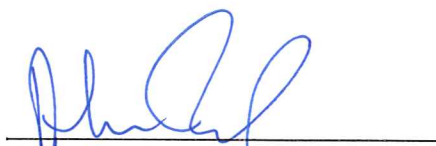

Rose-Marie Andersson


Kaj Börjesson


Anna Bolteus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-09-20


Anders Lindberg
Föreningsvald revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 8, org.nr. 757201-7643

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för år 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 revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 8 för år 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 av 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.

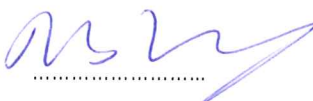
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 20/9 2014



Anders Lindberg

Av föreningen vald
revisor

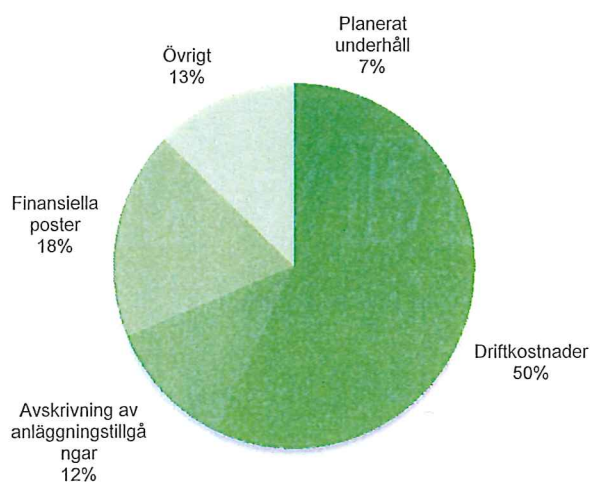


Arthur Kozak

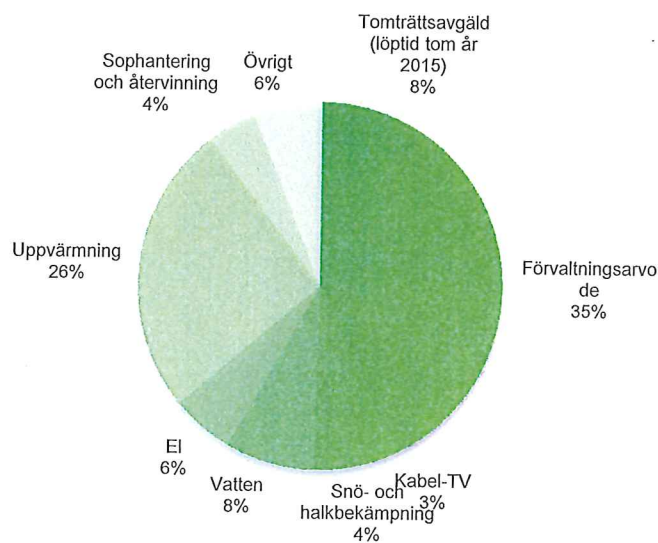
BoRevision AB

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	13/14	12/13
Reparationer	158 363	135 593
Planerat underhåll	259 797	322 518
Fastighetsavgift/skatt	102 228	101 640
Driftkostnader	1 718 437	1 857 061
Övriga kostnader	82 085	32 256
Personalkostnader	99 848	110 581
Avskrivning av anläggningstillgångar	404 076	415 180
Finansiella poster	640 186	678 147
Summa kostnader	3 465 021	3 652 976



Driftskostnadsfördelning	13/14	12/13
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 162	130 128
Försäkringspremier	31 633	28 056
Förvaltningsarvode	605 853	706 755
Kabel-TV	56 022	54 606
IT-kostnader	324	443
Juridiska kostnader	3 914	4 269
Styrelsearvode	10 590	10 200
Arvode, yrkesrevisor	14 560	14 520
Möteskostnader	0	2 388
Fastighetsskötsel	1 918	10 537
Trädgårdsskötsel	21 131	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 000	- 11 400
Städning gemensamma utrymmen	0	2 500
Bevakningskostnader	1 313	1 260
Snö- och halkbekämpning	77 864	56 438
Förbrukningsmateriel	19 648	- 958
Vatten	136 746	131 933
El	96 149	105 747
Uppvärmning	443 084	535 545
Sophantering och återvinning	76 527	74 095
Summa driftkostnader	1 718 437	1 857 061



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	13/14	12/13
BOA (kvm):	3978	3978
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	33	33
Försäkringspremier	8	7
Förvaltningsarvode	152	178
Kabel-TV	14	14
Juridiska kostnader	1	1
Styrelsearvode	3	3
Arvode, yrkesrevisorer	4	4
Möteskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	0	3
Trädgårdsskötsel	5	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städning gemensamma utrymmen	0	1
Snö- och halkbekämpning	20	14
Förbrukningsmateriel	5	0
Vatten	34	33
El	24	27
Uppvärmning	111	135
Sophantering och återvinning	19	19
Summa driftkostnader	432	467

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 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.