



Riksbyggens Bostadsrättsförening

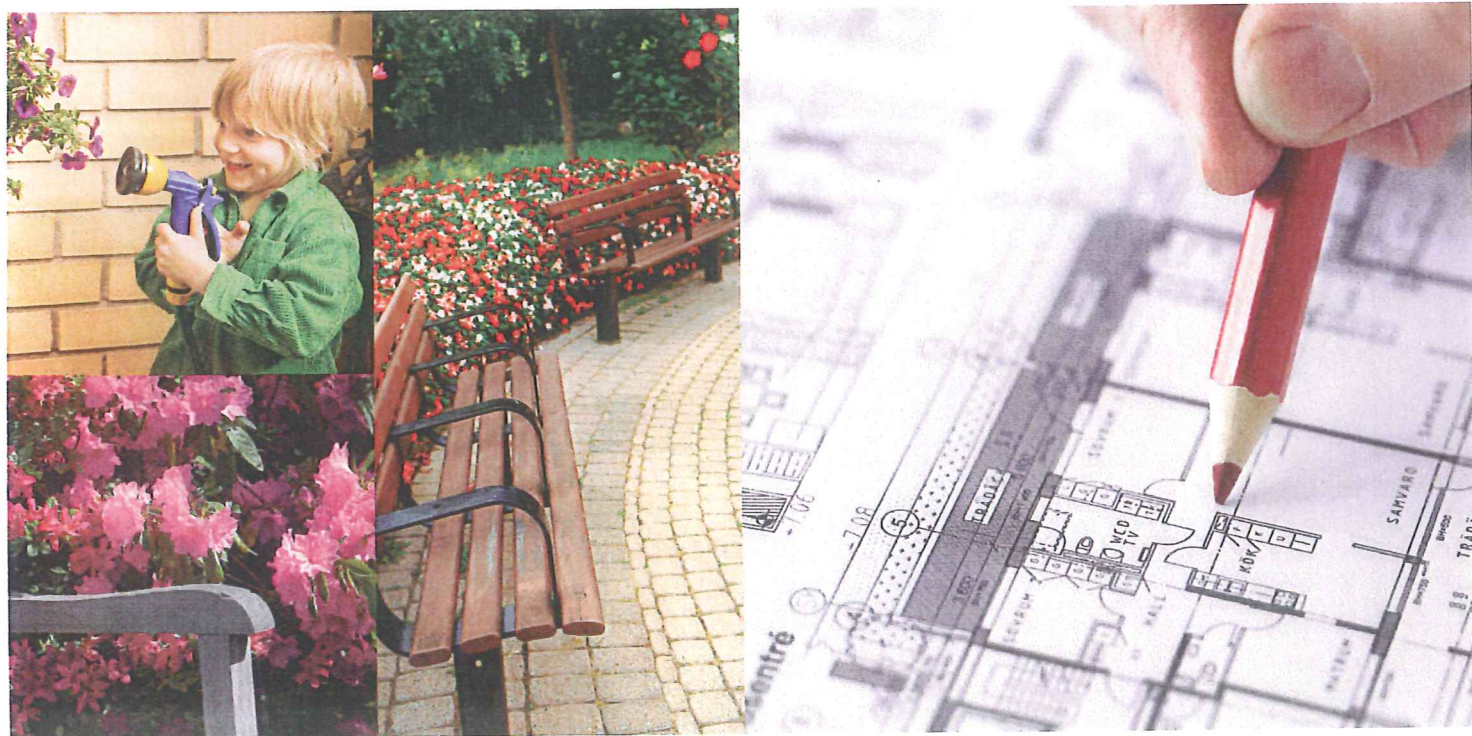
Göteborgshus 8

Årsredovisning

1 juli 2011 - 30 juni 2012

Göteborgshus 8





RB BRF GÖTEBORGSHUS 8
Org nr 757201-7643
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF GÖTEBORGSBUS 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Carl-Johan Karmalm	Ordförande	Stämman	2013
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	Stämman	2013
Rose-Marie Andersson	Sekreterare	Stämman	2012
Kaj Börjesson	Ledamot	Stämman	2012
Leif Isaksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jeanette Olofsson	Stämman	2013
Robert Esbjörnsson	Stämman	2012
Ellen Åberg	Stämman	2013
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Anders Lindberg	Revisor	Stämman
Niklas Holmström	BoRevision AB	Stämman

Revisorssuppleant

Maria Jarnhamn	Revisorsuppleant	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
42,0 kvm	50,5 kvm	55,0 kvm	58,0 kvm

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Avgiftsbelagda P-platser
7	11	42
183,0 kvm		

Årets taxeringsvärde	35 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 540 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 185 tkr och planerat underhåll för 224 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Årets underhåll

Anpassning och renovering av sophus.
Lägenheter med för höga radonvärden har åtgärdats.
Upprustning av trädgård.
En tvättmaskin har bytts ut.
Sprickbildning i trappuppgångar har åtgärdats.

Nästa års underhåll

Byte av fläktaggregat.
Radon bekämpning.
Upprustning av trädgård.
Byte av expansionskärl.
Energioptimering.

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. Vi kommer även att arbeta för en fortsatt energioptimering samt att se över dessa kostnader.

Inom kommande 5 års period har vi följande arbeten att göra i enlighet med underhållsplan: Se över markförbättringar, översyn av värmeanläggning inkl byte av termostatventiler, översyn gemensamma lokaler och ev uppfräschning av dessa samt diverse målningsarbeten.

Styrelsen Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 8



Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 december 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi*Resultat och ställning (tkr)*

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Rörelsens intäkter	3 739	3 738	3 742	3 658	3 548
Årets resultat	241	205	501	28	69
Balansomslutning	23 879	23 681	24 842	24 694	24 922
Soliditet %	13%	12%	11%	9%	9%
Likviditet %	272%	256%	299%	256%	225%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	919	919	919	896	874
Underhållsfond	2 263	2 074	1 877	1 588	1 456
Lån, kr / kvm	4 795	4 849	5 139	5 240	5 326

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om att låta avgifterna vara oförändrade.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	779 385
Årets resultat före fondförändring	241 342
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-412 678
Årets ianspråktagande av underhållsfond	223 653
Summa överskott	<u>831 702</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	831 702

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

MT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 733 641	3 737 883
Bränsleavgifter	2	2 657	443
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 721	106
		<u>3 739 019</u>	<u>3 738 432</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 184 825	- 102 442
Planerat underhåll	5	- 223 653	- 215 883
Fastighetsavgift/skatt		- 116 060	- 110 768
Driftskostnader	6	-1 742 624	-1 917 357
Övriga kostnader	7	- 30 015	- 29 994
Personalkostnader	8	- 103 039	- 111 083
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 411 697	- 417 837
		<u>-2 811 913</u>	<u>-2 905 363</u>
Rörelseresultat		927 106	833 068
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		11 050	11 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	50 269	20 290
Räntekostnader och liknande poster	11	- 747 084	- 659 040
		<u>- 685 765</u>	<u>- 627 700</u>
Resultat efter finansiella poster		241 342	205 369
Årets resultat		<u>241 342</u>	<u>205 369</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 412 678	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		223 653	215 883
Förändring av underhållsfond		- 189 025	- 196 796
Resultat efter fondförändring		52 317	8 573

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	21 016 905	21 382 423
Maskiner och inventarier	13	166 923	213 102
		<u>21 183 828</u>	<u>21 595 525</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 700	110 700
Summa anläggningstillgångar		<u>21 294 528</u>	<u>21 706 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 369	7 793
Skattefordringar	15	0	544
Övriga fordringar	16	3 251	1 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	76 386	70 288
		<u>90 006</u>	<u>80 599</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 900 000	1 450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	19	28 458	27 253
Avräkning med Swedbank		566 311	416 915
		<u>594 768</u>	<u>444 168</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 584 774</u>	<u>1 974 767</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 879 302</u>	<u>23 680 992</u>

14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		76 500	76 500
Underhållsfond		2 262 711	2 073 686
		<u>2 339 211</u>	<u>2 150 186</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		779 385	770 811
Årets resultat		241 342	205 369
Avsättning till underhållsfond		- 412 678	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		223 653	215 883
		<u>831 702</u>	<u>779 385</u>
Summa eget kapital		3 170 913	2 929 571
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	19 756 922	19 978 962
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		222 040	222 040
Leverantörsskulder		100 376	109 579
Skatteskulder		6 848	0
Övriga kortfristiga skulder	22	244 702	35 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	377 502	405 292
		<u>951 468</u>	<u>772 459</u>
Summa skulder		20 708 390	20 751 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 879 302	23 680 992
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 993 000	28 993 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag enligt senaste inkomstdeklarationen är 15 567 923 kr.

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

HL

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 654 572	3 654 572
Hyror, lokaler	4 369	6 511
Hyror, p-platser	72 900	75 000
Hyror, övriga	1 800	1 800
	3 733 641	3 737 883

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	2 657	443
	2 657	443

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	756	106
Inkassointäkter	1 965	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
	2 721	106

jt

2012-06-30 2011-06-30

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	2 213
Bostäder	0	1 179
Tvättstugor	10 663	19 741
Gemensamma utrymmen	48 228	0
Vatten/Avlopp	45 160	17 347
Värme	17 472	1 190
Ventilation	2 376	4 488
Elinstallationer	8 816	2 813
Tele/TV/Porttelefon	3 250	0
Övriga installationer	19 909	29 209
Huskropp	17 584	20 468
Vandalisering	7 825	3 794
Övrigt	3 543	0
	184 825	102 442

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	40 235	0
Tvättstugor	30 638	42 275
Elinstallationer	0	20 185
Låssystem	0	7 391
Huskroppar	103 405	146 032
Gårdar och grönanläggningar	49 375	0
	223 653	215 883

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 128
Fastighetsförsäkring	23 853	23 500
Arvode förvaltning	637 761	622 021
Kabel-TV	53 322	51 941
Juridiska kostnader	2 386	- 1 125
Styrelsearvode	10 200	9 825
Revisionsarvode, externt	8 250	14 813
Möteskostnader	1 300	0
Fastighetsskötsel	6 625	13 486
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 17 700
Obligatoriska besiktningar, statuskontroll	0	84 225
Bevakningskostnader	1 260	1 250
Snöröjning	50 540	75 308
Förbrukningsmateriel	5 151	14 149
Vatten	121 867	113 252
El	113 566	121 307
Uppvärmning	511 848	579 231
Sophantering	78 967	81 746
	1 742 624	1 917 357

14

2012-06-30 2011-06-30

Not 7 Övriga kostnader

Bolagsverket	900	900
Kontorsmateriel	2 737	3 314
Telefon och porto	8 580	5 609
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 704	4 704
Serviceavgifter, FCH	12 931	12 931
Konsultarvoden	0	2 376
Bankkostnader	160	160
	30 015	29 994

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	57 560	62 476
Övriga ersättningar till förtroendevalda	14 804	11 286
Föreningsvald revisor	3 500	3 200
Utbildning, förtroendevalda	7 000	13 400
Summa	82 864	90 362
Sociala kostnader	20 175	20 721
	103 039	111 083

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	348 263	344 815
Byggnadsinventarier	8 900	18 488
Markanläggningar	17 255	17 255
Installationer	37 279	37 279
	411 697	417 837

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	405	620
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	49 330	18 886
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	174	769
Övriga ränteintäkter	360	15
	50 269	20 290

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	747 054	659 020
Övriga finansiella kostnader	30	20
	747 084	659 040

Handwritten signature

2012-06-30 2011-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

Markanläggning

27 041 713	27 041 713
532 771	532 771
261 555	235 255
27 836 039	27 809 739

Årets anskaffningar

Markanläggning

0	26 300
0	26 300

Avyttringar och utrangeringar byggnader

0	0
---	---

Summa anskaffningsvärden

27 836 039	27 836 039
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

Markanläggningar

-5 712 210	-5 367 395
- 532 771	- 532 771
- 208 635	- 191 380
-6 453 616	-6 091 546

Årets avskrivning byggnader

- 348 263	- 344 815
-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

- 17 255	- 17 255
----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 819 134	-6 453 616
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 016 905	21 382 423
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader

Markanläggningar

20 981 240	21 329 503
35 665	52 920

Taxeringsvärden

varav byggnader

35 400 000	35 400 000
24 740 000	24 740 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

Inventarier och verktyg

Installationer

589 042	589 042
13 505	13 505
475 293	475 293
1 077 840	1 077 840
1 077 840	1 077 840

Summa anskaffningsvärden

1 077 840	1 077 840
------------------	------------------

14

2012-06-30 2011-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 562 338	- 543 854
Inventarier och verktyg	- 13 505	- 13 505
Installationer	- 288 895	- 251 616
	- 864 738	- 808 975

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	- 8 900	- 18 484
Installationer	- 37 279	- 37 279
	- 46 179	- 55 763

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 910 917 - 864 738

Restvärde enligt plan vid årets slut

166 923 213 102

Varav

Maskiner och inventarier	17 800	26 704
Installationer	149 119	186 398

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

Skattefordringar

0 544

0 544

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

3 251 1 974

3 251 1 974

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 453 13 208

Övriga förutbetalda kostnader

41 498 38 998

Upplupna ränteintäkter

9 333 6 332

Förutbetalda försäkringspremier

12 102 11 750

76 386 70 288

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 900 000 1 450 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	900 000	2,65	2012-07-09
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-08-09

Not 19 Bankmedel

Bankmedel

28 458 27 253

28 458 27 253

2012-06-30 2011-06-30

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	76 500	2 073 686	779 385
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 189 025
Avsättning till underhållsfond		412 678	
Uttag ur underhållsfond		- 223 653	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			241 342
Vid årets slut	76 500	2 262 711	831 702

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	19 978 962	20 201 002
Avgår nästa års amortering	- 222 040	- 222 040
Skuld vid årets slut	19 756 922	19 978 962

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,08		20 201 002		222 040	19 978 962
			20 201 002		222 040	19 978 962

I det rörliga lånet ingår 2 st swapar, 1 swap är bunden till 2020-09-30 på 6 000 000,00 till en ränta på 3,48% samt 1 swap är bunden till 2016-09-30 på 5 500 000,00 till en ränta på 2,52%.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	33 368	32 315
Avräkning LÅN	211 334	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	3 232
	244 702	35 547

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 289	2 658
Upplupna elkostnader	10 991	12 096
Upplupna vattenavgifter	10 255	10 842
Upplupna värmekostnader	17 264	17 476
Upplupna kostnader för renhållning	14 021	16 426
Upplupna revisionsarvoden	12 750	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 212	35 195
Förutbetalda hyror och avgifter	276 720	293 599
	377 502	405 292

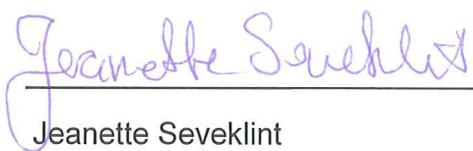
NA

2012-06-30 2011-06-30

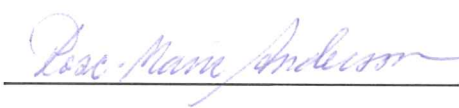
Göteborg 2012-



Carl-Johan Karmalm



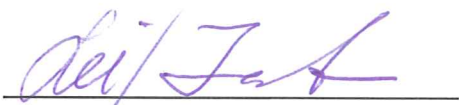
Jeanette Seveklint



Rose-Marie Andersson

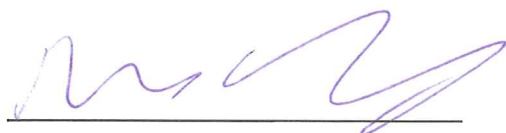


Kaj Börjesson



Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-11-05



Anders Lindberg
Föreningsvald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Göteborgshus nr 8
Organisationsnummer 757201-7643

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Göteborgs nr 8 för räkenskapsår 2011-07-01 – 2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Göteborg den 5 november 2012



Niklas Holmström.
BoRevision AB, Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011-07-01 – 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

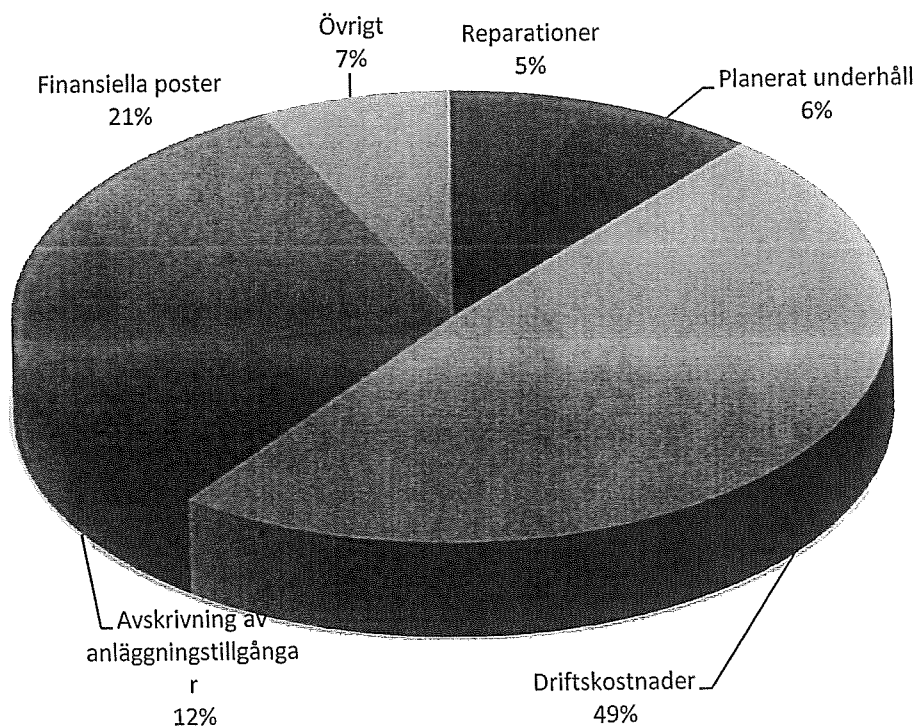
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Anders Lindberg
Intern revisor

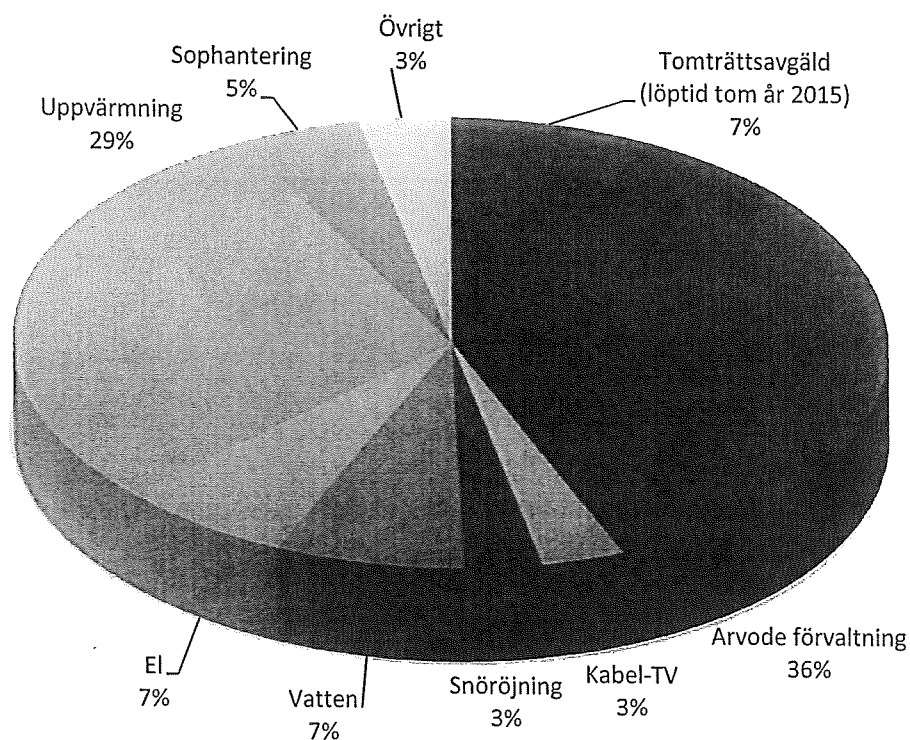
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	184 825	102 442
Planerat underhåll	223 653	215 883
Fastighetsavgift/skatt	116 060	110 768
Driftskostnader	1 742 624	1 917 357
Övriga kostnader	30 015	29 994
Personalkostnader	103 039	111 083
Avskrivning av anläggningstillgångar	411 697	417 837
Finansiella poster	747 084	659 040
Summa kostnader	3 558 997	3 564 403



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 128
Fastighetsförsäkring	23 853	23 500
Arvode förvaltning	637 761	622 021
Kabel-TV	53 322	51 941
Juridiska kostnader	2 386	- 1 125
Styrelsearvode	10 200	9 825
Revisionsarvode, externt	8 250	14 813
Möteskostnader	1 300	0
Fastighetsskötsel	6 625	13 486
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 17 700
Obligatoriska besiktningar, statuskontroll	0	84 225
Bevakningskostnader	1 260	1 250
Snöröjning	50 540	75 308
Förbrukningsmateriel	5 151	14 149
Vatten	121 867	113 252
El	113 566	121 307
Uppvärmning	511 848	579 231
Sophantering	78 967	81 746
Summa driftskostnader	1 742 624	1 917 357



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	3978	3978
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	33	33
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	160	156
Kabel-TV	13	13
Juridiska kostnader	1	0
Styrelsearvode	3	2
Revisionsarvode, externt	2	4
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	2	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-4
Obligatoriska besiktningar, statuskontroll	0	21
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	13	19
Förbrukningsmateriel	1	4
Vatten	31	28
El	29	30
Uppvärmning	129	146
Sophantering	20	21
Summa driftskostnader	438	482

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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