



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Göteborgshus 8

Årsredovisning

1 juli 2012 - 30 juni 2013

Göteborgshus 8



Årsredovisning

RBF GÖTEBORGSBUS 8
1/7 2012 - 30/6 2013
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 RBF GÖTEBORGS SHUS 8
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Carl-Johan Karmalm	Ordförande	Stämman	2013
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	Stämman	2013
Robert Esbjörnsson	Sekreterare	Stämman	2014
Kaj Börjesson	Ledamot	Stämman	2014
Leif Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jeanette Olofsson	Stämman	2013
Lennart Wahlstedt	Stämman	2013
Nils Lagerqvist	Stämman	2014
Rose-Marie Andersson	Stämman	2014
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Anders Lindberg	Revisor	Stämman
Niklas Holmström	BoRevision AB	Stämman

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Avgiftsbelagda p-platser
7	11	42

44

Total bostadsarea:	3 978 kvm
Total lokalaria:	188 kvm

Årets taxeringsvärde	40 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 400 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 323 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Bastun och övernattningslägenheten har renoverats
Två träningsmaskiner har installerats i omklädningsrummet till bastun
Energieffektivisering
Arbetet med att förändra trädgården har på börjats och kommer att avslutas 2014
En tvättmaskin har bytts ut
En ny hemsida har upprättats

Nästa års underhåll

Arbetet med att sänka våra energikostnader fortlöper
Belysningen i källare och vindsutrymmen kommer att ses över
Upprustning av trädgård och rabatter

Nästa års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår förmåga, tillsammans med Riksbyggens förvaltning och underhållsplan, att förvalta och vara förutseende i vårt styrelsearbete för att undvika undvika oplanerade reparationer och underhåll. Vi kommer även att arbeta för en fortsatt energi-optimering samt att se över dessa kostnader.

Inom kommande 5 års period har vi följande arbeten att göra i enlighet med underhållsplan:
Se över stuprännor, byte av skadade eller missfärgade STENI skivor, markförbättringar, översyn av värmeanläggning inkl byte av termostatventiler, översyn av fläktaggregat, lägga ny asfalt och diverse målningsarbeten.

Styrelsen Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genomförda aktiviteter är.

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.

PH

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 6 december 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Rörelsens intäkter	3 739	3 739	3 738	3 742	3 658
Årets resultat	148	241	205	501	28
Balansomslutning	23 678	23 879	23 681	24 694	24 922
Soliditet %	14%	13%	12%	11%	9%
Likviditet %	339%	272%	256%	299%	256%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	919	919	919	919	896
Underhållsfond, kr / kvm	565	543	498	451	381
Lån, kr / kvm	4 742	4 795	4 849	5 139	5 240

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat om att låta avgifterna vara oförändrade.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	831 702
Årets resultat före fondförändring	147 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-412 678
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 518
Summa överskott	889 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	889 371

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

141

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 733 969	3 733 641
Bränsleavgifter	2	2 657	2 657
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 905	2 721
		<u>3 738 531</u>	<u>3 739 019</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 135 593	- 184 825
Planerat underhåll	5	- 322 518	- 223 653
Fastighetsavgift/skatt		- 101 640	- 116 060
Driftkostnader	6	-1 857 061	-1 742 624
Övriga kostnader	7	- 32 256	- 30 015
Personalkostnader	8	- 110 581	- 103 039
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 415 180	- 411 697
		<u>-2 974 829</u>	<u>-2 811 913</u>
Rörelseresultat		763 702	927 106
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		9 061	11 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	53 214	50 269
Räntekostnader och liknande poster	11	- 678 147	- 747 084
		<u>- 615 873</u>	<u>- 685 765</u>
Resultat efter finansiella poster		147 829	241 342
Årets resultat		<u>147 829</u>	<u>241 342</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 412 678	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		322 518	223 653
Resultat efter fondförändring		<u>57 669</u>	<u>52 317</u>

144

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	20 647 904	21 016 905
Inventarier, verktyg och installationer	13	120 744	166 923
		<u>20 768 648</u>	<u>21 183 828</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 700	110 700
Summa anläggningstillgångar		20 879 348	21 294 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 067	10 369
Skattefordringar	15	2 280	0
Övriga fordringar	16	3 468	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	127 118	76 386
		<u>155 933</u>	<u>90 006</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 200 000	1 900 000
Kassa och bank			
Bankmedel	19	28 917	28 458
Avräkning med Swedbank		414 172	566 311
		<u>443 089</u>	<u>594 768</u>
Summa omsättningstillgångar		2 799 023	2 584 774
SUMMA TILLGÅNGAR		23 678 371	23 879 302

MT

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		76 500	76 500
Underhållsfond		2 352 871	2 262 711
		<u>2 429 371</u>	<u>2 339 211</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		831 702	779 385
Årets resultat		147 831	241 342
Avsättning till underhållsfond		- 412 678	- 412 678
Ianspråktagande av underhållsfond		322 518	223 653
		<u>889 373</u>	<u>831 702</u>
Summa eget kapital		3 318 744	3 170 913
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	19 534 882	19 756 922
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	222 040	222 040
Leverantörsskulder		206 348	100 376
Skatteskulder		0	6 848
Övriga kortfristiga skulder	22	0	244 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	396 358	377 502
		<u>824 745</u>	<u>951 468</u>
Summa skulder		20 359 627	20 708 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 678 371	23 879 302
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 993 000	28 993 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NH

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 uppgick till vid senaste inkomstdeklarationen till 15 567 923 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

NA

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.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 654 572	3 654 572
Hyror, lokaler	4 422	4 369
Hyror, p-platser	73 175	72 900
Hyror, övriga	1 800	1 800
	<u>3 733 969</u>	<u>3 733 641</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	- 45	756
Inkassointäkter	1 950	1 965
	<u>1 905</u>	<u>2 721</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	2 366	0
Lokaler	1 348	0
Tvättstugor	14 049	10 663
Gemensamma utrymmen	0	48 228
Vatten/Avlopp	18 877	45 160
Värme	20 551	17 472
Ventilation	1 375	2 376
Elinstallationer	7 414	8 816
Tele/TV/Porttelefon	6 839	3 250
Övriga installationer	15 438	19 909
Huskropp	4 558	17 584
Vandalisering	3 450	7 825
Övrigt	39 328	3 543
	<u>135 593</u>	<u>184 825</u>

19

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	40 235
Tvättstugor	38 537	30 638
Lokaler, gemensamma utrymmen	70 859	0
Huskroppar	39 296	103 405
Gårdar och grönanläggningar	122 580	49 375
Övrigt	51 246	0
	322 518	223 653

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 128
Fastighetsförsäkring	28 056	23 853
Arvode förvaltning	706 755	637 761
Kabel-TV	54 606	53 322
IT-kostnader	443	0
Juridiska kostnader	4 269	2 386
Styrelsearvode, Rb	10 200	10 200
Revisionsarvode, externt	14 520	8 250
Möteskostnader	2 388	1 300
Fastighetsskötsel	10 537	6 625
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 400	- 14 400
Städ	2 500	0
Bevakningskostnader	1 260	1 260
Snöröjning	56 438	50 540
Förbrukningsmateriel	- 958	5 151
Vatten	131 933	121 867
El	105 747	113 566
Uppvärmning	535 545	511 848
Sophantering	74 095	78 967
	1 857 061	1 742 624

Not 7 Övriga kostnader

Bolagsverket	900	0
Kontorsmateriel	3 380	2 737
Telefon och porto	7 029	8 580
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	3
Medlems- och föreningsavgifter	4 704	4 704
Serviceavgifter, FCH	12 931	12 931
Konsultarvoden	3 150	0
Bankkostnader	160	160
Övriga externa kostnader	0	900
	32 256	30 015

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	63 760	57 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	12 047	14 804
Föreningsvald revisor	3 630	3 500
Utbildning, förtroendevalda	9 000	7 000
Summa	88 437	82 864
Sociala kostnader	22 144	20 175
	110 581	103 039

M#

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	351 746	348 263
Byggnadsinventarier	8 900	8 900
Markanläggningar	17 255	17 255
Installationer	37 279	37 279
	<u>415 180</u>	<u>411 697</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	869	405
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	51 099	49 330
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 029	174
Övriga ränteintäkter	217	360
	<u>53 214</u>	<u>50 269</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	678 117	747 054
Övriga finansiella kostnader	30	30
	<u>678 147</u>	<u>747 084</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 041 713	27 041 713
Standardförbättringar	532 771	532 771
Markanläggning	261 555	261 555
	<u>27 836 039</u>	<u>27 836 039</u>
Summa anskaffningsvärden	27 836 039	27 836 039
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 060 473	-5 712 210
Standardförbättringar	- 532 771	- 532 771
Markanläggningar	- 225 890	- 208 635
	<u>-6 819 134</u>	<u>-6 453 616</u>
Årets avskrivning byggnader	- 351 746	- 348 263
Årets avskrivning markanläggningar	- 17 255	- 17 255
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 188 135</u>	<u>-6 819 134</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 647 904	21 016 905
Varav		
Byggnader	20 629 494	20 981 240
Markanläggningar	18 410	35 665
Taxeringsvärden		
bostäder	40 800 000	35 400 000
Totalt taxeringsvärde	40 800 000	35 400 000
varav byggnader	29 000 000	24 740 000

MH

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 571 238	- 562 338
Inventarier och verktyg	- 13 505	- 13 505
Installationer	- 326 174	- 288 895

- 910 917 - 864 738

Årets utrangeringar

0 0

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	- 8 900	- 8 900
--------------------------	---------	---------

Installationer	- 37 279	- 37 279
----------------	----------	----------

- 46 179 - 46 179

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 957 096 - 910 917

Restvärde enligt plan vid årets slut

120 744 166 923

Varav

Maskiner och inventarier	8 900	17 800
--------------------------	-------	--------

Installationer	111 840	149 119
----------------	---------	---------

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

221 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

110 500 110 500

1 st andel i Fonu

200 200

110 700 110 700
Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

2 280 0

2 280 0
Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

3 468 3 251

3 468 3 251
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

5 261 9 333

Förutbetalda försäkringspremier

15 954 12 102

Förutbetalda kabel-tv-avgift

13 850 13 453

Övriga förutbetalda kostnader

92 053 41 498

127 118 76 386

14

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 200 000	1 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 300 000	2,00	2013-07-03
90 dagar	900 000	2,15	2013-09-03

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	28 917	28 458
	28 917	28 458

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	76 500	2 262 711	590 360	241 342
Disposition enl årsstämmobeslut				241 342	- 241 342
Avsättning till underhållsfond			412 678	- 412 678	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 322 518	322 518	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					147 831
Vid årets slut	0	76 500	2 352 871	741 542	147 831

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	19 756 922	19 978 962
Avgår nästa års amortering	- 222 040	- 222 040
Skuld vid årets slut	19 534 882	19 756 922

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,24%		19 978 962		222 040	19 756 922
			19 978 962		222 040	19 756 922

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%.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	0	33 368
Avräkning LÅN	0	211 334
	0	244 702

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 382	2 289
Upplupna elkostnader	8 334	10 991
Upplupna vattenavgifter	11 572	10 255
Upplupna värmekostnader	15 586	17 264
Upplupna kostnader för renhållning	14 543	14 021
Upplupna revisionsarvoden	13 770	12 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 244	33 212
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 927	276 720
	396 358	377 502

Göteborg 2013-09-25


Carl-Johan Karmalm

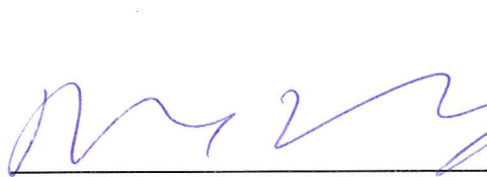

Jeanette Seveklint


Robert Esbjörnsson


Kaj Börjesson


Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-10-03


Anders Lindberg
Föreningsvald revisor


Niklas Holmström
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 räkenskapsår 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 från BoRevision AB följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för räkenskapsår 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

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.

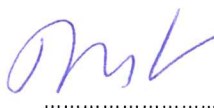
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Göteborg den 3 / 10 2013



Anders Lindberg
Föreningsrevisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

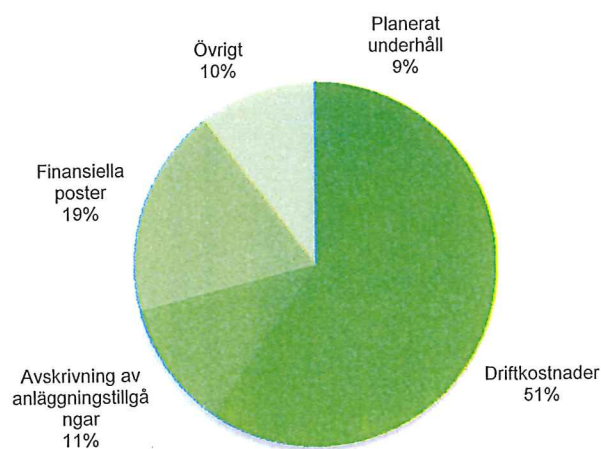
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

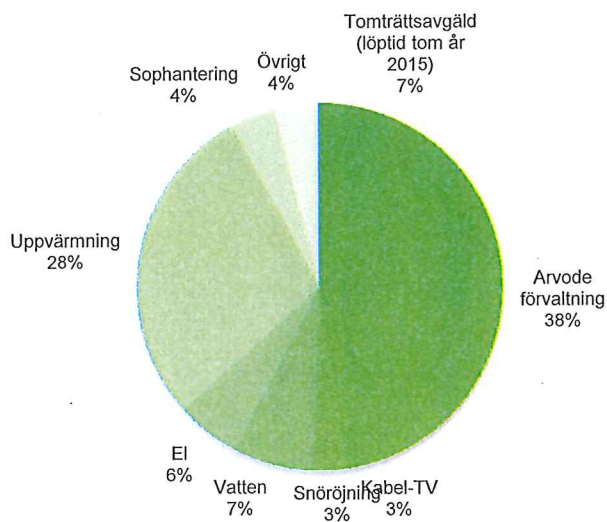
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	135 593	184 825
Planerat underhåll	322 518	223 653
Fastighetsavgift/skatt	101 640	116 060
Driftkostnader	1 857 061	1 742 624
Övriga kostnader	32 256	30 015
Personalkostnader	110 581	103 039
Avskrivning av anläggningstillgångar	415 180	411 697
Finansiella poster	678 147	747 084
Summa kostnader	3 652 976	3 558 997



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 128
Fastighetsförsäkring	28 056	23 853
Arvode förvaltning	706 755	637 761
Kabel-TV	54 606	53 322
IT-kostnader	443	0
Juridiska kostnader	4 269	2 386
Styrelsearvode, Rb	10 200	10 200
Revisionsarvode, externt	14 520	8 250
Möteskostnader	2 388	1 300
Fastighetsskötsel	10 537	6 625
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 400	- 14 400
Städ	2 500	0
Bevakningskostnader	1 260	1 260
Snöröjning	56 438	50 540
Förbrukningsmateriel	- 958	5 151
Vatten	131 933	121 867
El	105 747	113 566
Uppvärmning	535 545	511 848
Sophantering	74 095	78 967
Summa driftkostnader	1 857 061	1 742 624



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	3978	3978
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2015)	33	33
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	178	160
Kabel-TV	14	13
Juridiska kostnader	1	1
Styrelsearvode, Rb	3	3
Revisionsarvode, externt	4	2
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	3	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-4
Städ	1	0
Snöröjning	14	13
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	33	31
El	27	29
Uppvärmning	135	129
Sophantering	19	20
Summa driftkostnader	467	438