
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 21
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7379

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 stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens 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
GÖTEBORGSBUS 21 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 58:2 och 36:10 i Göteborgs kommun med 170 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Kobergsgatan 3-31, 34 och Storhöjdsgatan 17B. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2016 med en årlig avgäld på 267 704 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	52	77	18	8

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	34	127

Total bostadsarea: 11 138 m²
Total lokalaarea: 700 m²

Årets taxeringsvärde 146 350 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 146 350 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

425

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
AK Fastighetsskötsel	Fastighetsservice
Kone AB/Hisskompetens AB	Hissar
ComHem AB	Kabeltv

Efter den senaste stämman 2014-11-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Jens Serrestam	Ordförande	Stämman	2015
Hans Nicklasson	Vice ordförande	Stämman	2015
Siv Sondell	Sekreterare	Stämman	2016
Per Lindblom	Ledamot	Stämman	2016
Eva Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Emil Ström		Stämman	2016
Joakim Örnros		Stämman	2015
Lilian Baaz		Stämman	2016
Martin Johansson		Stämman	2015
Rikard Björner		Riksbyggen	from 150206
Maria Svensson		Riksbyggen	tom 150205

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anna-Karin Sanderöd	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anne Lindskog	Stämman
---------------	---------

Valberedning

Elin Sydhagen	Valberedning	Stämman
Elsy Mägi	Valberedning (sammankallande)	Stämman
Kaarina Alatalo	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 516 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 820 tkr och planerat underhåll för 7 953 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	61
Fönster	7 892

Planerat underhåll

Nytt passagesystem för entrédörrarna. Byte av cylindrar för lägenhetsdörrarna. Fasadtvätt. Underhåll av garageportar. Översyn markytor.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 361 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Den fordran som det skrevs om i förra årets årsredovisning på tidigare styrelsemedlemmar är reglerad.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 245 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg. år 25).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 220	5 900	5 548	5 440	5 374
Resultat efter finansiella poster	- 6 515	- 3 050	404	616	425
Årets resultat	- 6 515	- 3 050	404	616	425
Resultat före avskrivningar	- 5 361	- 2 135	1 291	1 430	1 309
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 6 051	- 2 825	- 1 399	740	749
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	58	58	227	58	47
Balansomslutning	32 106	41 310	23 744	23 214	22 204
Soliditet	-10%	8%	27%	26%	24%
Likviditet	294%	239%	279%	232%	115%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	516	491	464	456	456
Bränsletillägg, kr/m ²	99	95	89	88	88
Driftkostnader, kr/m ²	1 002	655	365	311	320
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	330	292	333	255	250
Ränta, kr/m ²	67	52	43	49	44
Underhållsfond, kr/m ²	—	1	281	85	82
Lån, kr/m ²	2 883	2 716	1 333	1 336	1 342

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

58

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	2 330 794
Årets resultat före fondförändring	-6 515 104
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-689 999
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>702 014</u>
Summa underskott	-4 172 295

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-4 172 295
----------------------------	------------

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

hB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 220 112	5 899 879
Övriga rörelseintäkter	2	1 576 815	1 118 136
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 796 926	7 018 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-11 857 524	-7 754 849
Övriga externa kostnader	4	- 550 235	- 507 299
Personalkostnader	5	- 807	- 329 468
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 154 088	- 914 246
Summa rörelsekostnader		-13 562 654	-9 505 862
Rörelseresultat		-5 765 728	-2 487 847
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	7 820	7 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 905	48 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 788 102	- 618 134
Summa finansiella poster		- 749 377	- 561 683
Resultat efter finansiella poster		-6 515 104	-3 049 530
Skatter			
Årets resultat	19	-6 515 104	-3 049 530

48

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	28 628 969	21 906 512
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	—	5 428 375
Summa materiella anläggningstillgångar		28 628 969	27 334 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	85 200	85 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 200	85 200
Summa anläggningstillgångar		28 714 169	27 420 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	15 808	19 374
Övriga fordringar	15	7 302	13 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	134 877	148 961
Summa kortfristiga fordringar		157 987	181 497
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	2 400 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	834 089	12 708 305
Summa kassa och bank		834 089	12 708 305
Summa omsättningstillgångar		3 392 076	13 889 802
SUMMA TILLGÅNGAR		32 106 245	41 309 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 026 443	1 026 443
Fond för yttre underhåll		—	12 015
Summa bundet eget kapital		1 026 443	1 038 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 342 810	5 380 324
Årets resultat		-6 515 104	-3 049 530
Summa fritt eget kapital		-4 172 295	2 330 794
Summa eget kapital		-3 145 852	3 369 253
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	34 099 969	32 134 969
Summa långfristiga skulder		34 099 969	32 134 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	28 000	21 000
Leverantörsskulder	21	230 320	4 122 458
Övriga skulder	22	59 562	22 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	834 246	1 639 409
Summa kortfristiga skulder		1 152 128	5 805 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 106 245	41 309 889
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		34 515 250	32 515 250
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4B

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

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 räkenskapsårets slut till 507 886 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

W7

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförb./Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 742 420	5 466 473
Hyror, lokaler	54 024	49 618
Hyror, garage	183 327	167 488
Hyror, p-platser	240 341	216 300
	<u>6 220 112</u>	<u>5 899 879</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 107 345	1 054 123
Bränsleavgifter, övrigt	13 366	13 324
Övriga lokalintäkter	7 670	9 000
Övriga ersättningar	13 200	18 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	129	- 50
Inkassointäkter	900	8 465
Övriga rörelseintäkter	—	15 274
Försäkringsersättningar	434 204	—
	<u>1 576 815</u>	<u>1 118 136</u>

47

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	819 542	428 163
Underhåll	7 952 721	4 302 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	224 810	232 041
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	267 704	267 704
Vägavgifter, arrende	10 940	10 940
Försäkringspremier	75 862	67 171
Kabel- och digital-TV	90 584	90 548
Fastighetsskötsel	629 782	630 660
Trädgårdsskötsel	—	- 1 386
Återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 6 600
Obligatoriska besiktningar	1 431	8 351
Bevakningskostnader	19 991	43 402
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 000	—
Snö- och halkbekämpning	9 860	11 993
Ersättningar till hyresgäster	118 562	—
Förbrukningsmateriel	10 410	49 132
Fordons- och maskinkostnader	—	1 172
Vatten	280 911	240 570
El	172 744	181 739
Uppvärmning	1 043 956	1 085 474
Sophantering och återvinning	114 115	111 110
	<u>11 857 524</u>	<u>7 754 849</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	400	3 176
Förvaltningsarvode	379 807	343 618
Lokalkostnader	2 200	3 500
Annonsering	—	12 362
IT-kostnader	1 169	—
Juridiska kostnader	1 125	8 881
Styrelsearvode	13 778	13 778
Arvode, yrkesrevisorer	47 335	18 403
Möteskostnader	4 906	425
Representation	—	838
Kontorsmateriel	21 907	8 079
Telefon och porto	812	3 465
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	10
Medlems- och föreningsavgifter	13 919	10 200
Konsultarvoden	—	6 446
Bankkostnader	42 540	2 200
Advokat och rättegångskostnader	13 345	60 375
Övriga externa kostnader	<u>6 993</u>	<u>11 544</u>
	550 235	507 299

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	68 322	93 082
Arvode till valberedningen	3 270	4 400
Övriga ersättningar	- 71 502	149 448
Föreningsvald revisor	4 830	4 740
Summa	4 920	251 670
Sociala kostnader	- 4 113	77 798
	807	329 468

Årets låga personalkostnader beror på att en återbetalning skett från tidigare styrelsemedlemmar.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	151 066	151 066
Byggnadsinventarier	810 096	570 254
Markanläggningar	192 926	192 926
	1 154 088	914 246

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via intresseföreningen	7 820	7 820
	7 820	7 820

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 592	1 594
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	26 974	45 435
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 339	29
Övriga ränteintäkter	—	1 573
	30 905	48 631

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	788 102	617 537
Övriga räntekostnader	—	597
	788 102	618 134

45

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	26 662 361	26 451 986
Markanläggning	3 838 331	503 524
	<u>43 223 181</u>	<u>39 677 999</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	7 876 545	210 375
Markanläggning	—	3 334 807
	<u>7 876 545</u>	<u>3 545 182</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>51 099 726</u>	<u>43 223 181</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 129 310	-9 978 244
Standardförbättringar	-9 617 863	-9 047 609
Markanläggningar	- 338 703	- 145 777
	<u>-20 085 876</u>	<u>-19 171 630</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 151 066	- 151 066
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 810 096	- 570 254
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 192 926	- 192 926
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-21 239 964</u>	<u>-20 085 876</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar

	-1 230 793	-1 230 793
--	------------	------------

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	<u>-1 230 793</u>	<u>-1 230 793</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>28 628 969</u>	<u>21 906 512</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	2 442 113	2 593 179
Standardförbättringar	22 880 154	15 813 705
Markanläggningar	3 306 702	3 499 628

Taxeringsvärden

bostäder

	<u>146 350 000</u>	<u>146 350 000</u>
--	--------------------	--------------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>146 350 000</u>	<u>146 350 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<u>84 510 000</u>	<u>84 510 000</u>
--	-------------------	-------------------

4B

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	157 065	157 065
Installationer	1 029 677	1 029 677
Summa anskaffningsvärden	1 186 742	1 186 742
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 157 065	- 157 065
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 186 742	-1 186 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader (fönsterbyte)	—	5 428 375
	—	5 428 375

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i Fonus	200	200
170 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	85 000	85 000
	85 200	85 200

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 180	3 386
Kundfordringar	15 988	15 988
	15 808	19 374

Not 15 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	1 658	6 078
Skattekonto	5 644	7 084
	7 302	13 162

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	780	3 867
Förutbetalda försäkringspremier	41 790	34 071
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 646	22 646
Övriga förutbetalda kostnader	—	21 451
Förutbetald tomträttsavgäld	69 661	66 926
	134 877	148 961

48

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 400 000	1 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	2 400 000	0,45	2015-07-05	2 400 000	1 000 000

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	5 800	32 610
Bankmedel	—	199 686
Förvaltningskonto i Swedbank	828 289	12 476 010
	834 089	12 708 305

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 010	406 433	12 015	5 380 324	-3 049 530
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 049 530	3 049 530
Reservering underhållsfond			689 999	- 689 999	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 702 014	702 014	
Årets resultat					-6 515 104
Vid årets slut	620 010	406 433	—	2 342 810	-6 515 104

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -6 515 105 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -6 503 089 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

48

2015-06-30 2014-06-30

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	34 127 969	32 155 969
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 28 000	- 21 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	34 099 969	32 134 969

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,76%	2015-07-30	4 900 000			4 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,79%		11 400 000			11 400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,98%		5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,99%		2 809 773		28 000	2 781 773
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,48%	2019-10-25		2 000 000		2 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,65%	2018-06-27	8 046 196			8 046 196
			32 155 969	2 000 000	28 000	34 127 969

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 28 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	230 320	4 122 458
	230 320	4 122 458

Not 22 Övriga skulder

Skuld för moms	21 600	21 273
Skuld sociala avgifter och skatter	37 962	1 527
	59 562	22 800

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

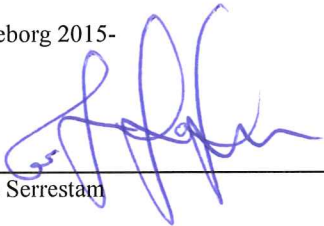
Upplupna sociala avgifter	—	46 565
Upplupna räntekostnader	86 918	72 963
Upplupna elkostnader	11 378	12 399
Upplupna vattenavgifter	23 246	21 364
Upplupna värmekostnader	32 428	31 620
Upplupna kostnader för renhållning	28 559	27 642
Upplupna revisionsarvoden	22 015	22 015
Upplupna styrelsearvoden	—	145 927
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	660 335
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	629 702	598 579
	834 246	1 639 409

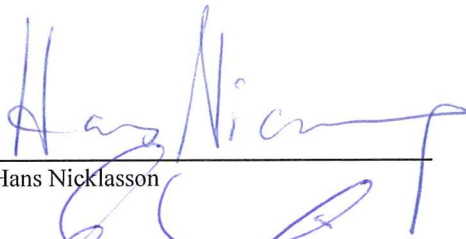
AB

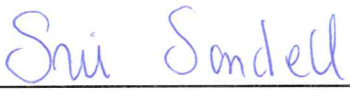
2015-06-30

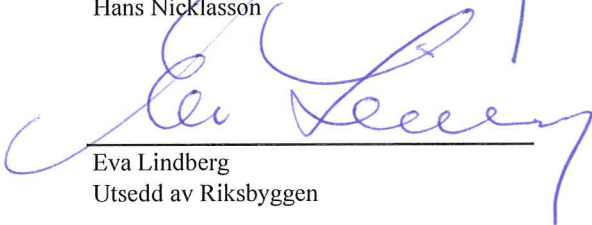
2014-06-30

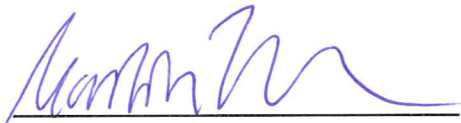
Göteborg 2015-


Jens Serrestam


Hans Nicklasson


Siv Sondell

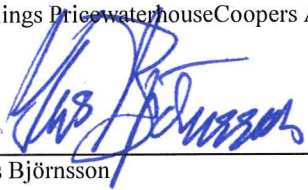

Eva Lindberg
Utsedd av Riksbyggen


Martin Johansson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-11-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Anna-Karin Sanderöd
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21,
org. nr 757201-7379**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 21 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 11-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

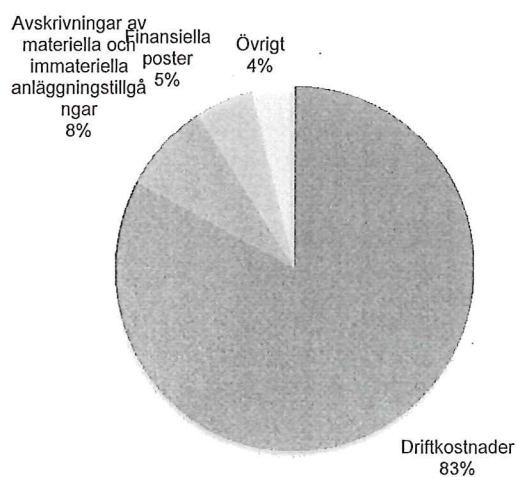
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Anna-Karin Sanderöd
Anna-Karin Sanderöd
Föreningsrevisor

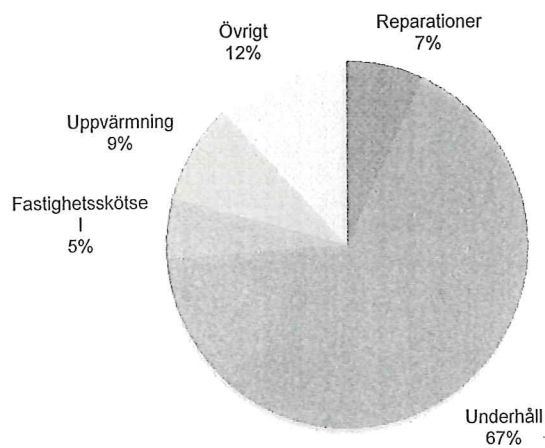
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	11 857 524	7 754 849
Övriga externa kostnader	550 235	507 299
Personalkostnader	807	329 468
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 154 088	914 246
Finansiella poster	749 377	561 683
Summa kostnader	14 312 030	10 067 545



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	819 542	428 163
Underhåll	7 952 721	4 302 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	224 810	232 041
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	267 704	267 704
Vägavgifter, arrende	10 940	10 940
Försäkringspremier	75 862	67 171
Kabel- och digital-TV	90 584	90 548
Fastighetsskötsel	629 782	630 660
Trädgårdsskötsel	0	- 1 386
Återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 6 600
Obligatoriska besiktningar	1 431	8 351
Bevakningskostnader	19 991	43 402
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 000	0
Snö- och halkbekämpning	9 860	11 993
Ersättningar till hyresgäster	118 562	0
Förbrukningsmateriel	10 410	49 132
Fordons- och maskinkostnader	0	1 172
Vatten	280 911	240 570
El	172 744	181 739
Uppvärmning	1 043 956	1 085 474
Sophantering och återvinning	114 115	111 110
Summa driftkostnader	11 857 524	7 754 849



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015 2014

11138	11138
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	74	38
Underhåll	714	386
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	21
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	24	24
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	57	57
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader	2	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Ersättningar till hyresgäster	11	0
Förbrukningsmateriel	1	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	22
El	16	16
Uppvärmning	94	97
Sophantering och återvinning	10	10
Summa driftkostnader	1 065	696

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.