

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 21
1/7 2015 - 30/6 2016
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 stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en 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 om angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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 avslutade

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 21 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 Inkomstskattelagen. 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 Storhögsgatan 17B.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2016-06-30 med en årlig avgäld på 267 704 kr. Det nya avtalet är skrivet på 20 år med en årlig avgäld på 861 000 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 lokalarea: 700 m²

Årets taxeringsvärde 196 056 000 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.

48

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
AK Fastighetsskötsel	Fastighetsservice
Hissteknik i Göteborg AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Siv Sondell	Ordförande	Stämman	2016
Hans Nicklasson	Vice ordförande	Stämman	2017
Martin Johansson	Sekreterare	Stämman	2017
Joakim Örnros	Ledamot	Stämman	2016
Eva Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Elin Sydhagen		Stämman	2017
Emil Ström		Stämman	2016
Lilian Baaz		Stämman	2016
Ted Westeröd		Stämman	2017
Rikard Björner		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anna-Karin Sanderöd	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Elsy Mägi	Valberedning (sammankallande)	Stämman
Kaarina Alatalo	Valberedning	Stämman
Martin Wettmark	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m²/år.

GP

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 258 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	32

Planerat underhåll

Byte av cylindrar för lägenhetsdörrarna. Fasadtvätt. Underhåll av garageportar. Asfaltering markytor. Översyn av grönytor och skaldörrar. OVK.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg. år 32).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	7 560	7 341	6 967	6 565	6 445
Resultat efter finansiella poster	1 973	- 6 515	- 3 050	404	616
Årets resultat	1 973	- 6 515	- 3 050	404	616
Resultat exklusive avskrivningar	3 127	- 5 361	- 2 135	1 291	1 430
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 437	- 6 051	- 2 825	- 1 399	740
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	58	58	58	227	58
Balansomslutning	34 040	32 106	41 310	23 744	23 214
Soliditet	-3%	-10%	8%	27%	26%
Likviditet	568%	294%	239%	279%	232%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	531	516	491	464	456
Bränsletillägg, kr/m ²	104	101	96	91	90
Driftkostnader, kr/m ²	276	1 002	655	365	311
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	273	330	292	333	255
Ränta, kr/m ²	44	67	52	43	49
Underhållsfond, kr/m ²	56	—	1	281	85
Lån, kr/m ²	2 880	2 883	2 716	1 333	1 336

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalaror som beräkningsgrund.

45

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 172 295
Årets resultat före fondförändring	1 972 780
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-689 999
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 110
Summa underskott	-2 857 403

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 857 403
----------------------------	------------

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

17

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 560 217	7 340 823
Övriga rörelseintäkter	2	28 491	456 103
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 588 708	7 796 926
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 268 442	-11 857 524
Övriga externa kostnader	4	- 520 051	- 550 235
Personalkostnader	5	- 174 455	- 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 154 088	-1 154 088
Summa rörelsekostnader		-5 117 036	-13 562 654
Rörelseresultat		2 471 671	-5 765 728
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	7 820	7 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 114	30 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 516 825	- 788 102
Summa finansiella poster		- 498 891	- 749 377
Resultat efter finansiella poster		1 972 780	-6 515 104
Årets resultat	18	1 972 780	-6 515 104

4/3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	27 474 881	28 628 969
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		27 474 881	28 628 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	85 200	85 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 200	85 200
Summa anläggningstillgångar		27 560 081	28 714 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	68	15 808
Övriga fordringar	14	5 809	7 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	289 889	134 877
Summa kortfristiga fordringar		295 766	157 987
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	2 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	6 184 117	834 089
Summa kassa och bank		6 184 117	834 089
Summa omsättningstillgångar		6 479 883	3 392 076
SUMMA TILLGÅNGAR		34 039 964	32 106 245

475

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 026 443	1 026 443
Underhållsfond		657 889	—
Summa bundet eget kapital		<u>1 684 332</u>	<u>1 026 443</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 830 184	2 342 810
Årets resultat		1 972 780	-6 515 104
Summa fritt eget kapital		<u>-2 857 403</u>	<u>-4 172 295</u>
Summa eget kapital		<u>-1 173 071</u>	<u>-3 145 852</u>
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	34 071 969	34 099 969
Summa långfristiga skulder		<u>34 071 969</u>	<u>34 099 969</u>
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	28 000	28 000
Leverantörsskulder	20	179 468	230 320
Skatteskulder	21	9 652	—
Övriga skulder	22	78 607	59 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	845 339	834 246
Summa kortfristiga skulder		<u>1 141 066</u>	<u>1 152 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 039 964</u>	<u>32 106 245</u>
 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		34 515 250	34 515 250
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4B

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

KB

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 912 041	5 742 420
Hyrer, lokaler	55 597	54 024
Hyrer, garage	123 735	183 327
Hyrer, p-platser	315 468	240 341
Bränsleavgifter, bostäder	1 140 044	1 107 345
Bränsleavgifter, övrigt	13 333	13 366
	<u>7 560 217</u>	<u>7 340 823</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	5 500	7 670
Övriga ersättningar	22 200	13 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	251	129
Inkassointäkter	540	900
Försäkringsersättningar	—	434 204
	<u>28 491</u>	<u>456 103</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	258 119	819 542
Underhåll	32 110	7 952 721
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	236 120	224 810
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	267 704	267 704
Vägavgifter, arrende	10 940	10 940
Försäkringspremier	85 672	75 862
Kabel- och digital-TV	90 608	90 584
Fastighetsskötsel	649 842	629 782
Återbäring från Riksbyggen	- 7 100	- 6 400
Obligatoriska besiktningar	—	1 431
Bevakningskostnader	1 276	19 991
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	20 000
Snö- och halkbekämpning	9 719	9 860
Ersättningar till hyresgäster	—	118 562
Förbrukningsmateriel	14 365	10 410
Fordons- och maskinkostnader	4 650	—
Vatten	281 548	280 911
El	154 013	172 744
Uppvärmning	1 053 994	1 043 956
Sophantering och återvinning	124 862	114 115
	<u>3 268 442</u>	<u>11 857 524</u>

LB

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	—	400
Förvaltningsarvode	385 318	379 807
Lokalkostnader	—	2 200
IT-kostnader	2 077	1 169
Juridiska kostnader	1 125	1 125
Styrelsearvode	14 150	13 778
Arvode, yrkesrevisorer	34 500	47 335
Möteskostnader	13 443	4 906
Kontorsmateriel	9 799	21 907
Telefon och porto	—	812
Avskriven fordran	12 801	—
Medlems- och föreningsavgifter	10 200	13 919
Bankkostnader	900	42 540
Advokat och rättegångskostnader	33 500	13 345
Övriga externa kostnader	2 239	6 993
	<u>520 051</u>	<u>550 235</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	1 750	—
Styrelsearvode	95 074	68 322
Arvode till valberedningen	4 510	3 270
Övriga ersättningar	32 192	- 71 502
Föreningsvald revisor	4 830	4 830
Summa	<u>138 356</u>	<u>4 920</u>
Sociala kostnader	36 099	- 4 113
	<u>174 455</u>	<u>807</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	151 066	151 066
Byggnadsinventarier	810 096	810 096
Markanläggningar	192 926	192 926
	<u>1 154 088</u>	<u>1 154 088</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	7 820	7 820
	<u>7 820</u>	<u>7 820</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	1 592
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 913	26 974
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	2 339
Övriga ränteintäkter	165	—
	<u>10 114</u>	<u>30 905</u>

GB

2016-06-30 2015-06-30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	516 825	788 102
	<u>516 825</u>	<u>788 102</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	34 538 906	26 662 361
Markanläggning	3 838 331	3 838 331
	<u>51 099 726</u>	<u>43 223 181</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	–	7 876 545
	<u>–</u>	<u>7 876 545</u>

Summa anskaffningsvärden

51 099 726 51 099 726

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 280 376	-10 129 310
Standardförbättringar	-10 427 959	-9 617 863
Markanläggningar	- 531 629	- 338 703
	<u>-21 239 964</u>	<u>-20 085 876</u>

Årets avskrivning byggnader

- 151 066 - 151 066

Årets avskrivning standardförbättringar

- 810 096 - 810 096

Årets avskrivning markanläggningar

- 192 926 - 192 926

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 394 052 -21 239 964

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar

-1 230 793 -1 230 793

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

-1 230 793 -1 230 793

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 474 881 28 628 969

Varav

Byggnader	2 291 047	2 442 113
Standardförbättringar	22 070 058	22 880 154
Markanläggningar	3 113 776	3 306 702

Taxeringsvärden

bostäder

194 000 000 145 000 000

lokaler

2 056 000 1 350 000

Totalt taxeringsvärde

196 056 000 146 350 000

varav byggnader

98 036 000 84 510 000

78

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	157 065	157 065
Installationer på egen fastighet	1 029 677	1 029 677
	<u>1 186 742</u>	<u>1 186 742</u>
Årets anskaffningar	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 186 742</u>	<u>1 186 742</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 157 065	- 157 065
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
	<u>-1 186 742</u>	<u>-1 186 742</u>
Årets avskrivningar	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 186 742</u>	<u>-1 186 742</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>—</u>	<u>—</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i Fonus	200	200
170 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	85 000	85 000
	<u>85 200</u>	<u>85 200</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	68	- 180
Kundfordringar	—	15 988
	<u>68</u>	<u>15 808</u>

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	—	1 658
Skattekonto	5 809	5 644
	<u>5 809</u>	<u>7 302</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 246	780
Förutbetalda försäkringspremier	43 881	41 790
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 658	22 646
Förutbetald tomträttsavgäld	213 104	69 661
	<u>289 889</u>	<u>134 877</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	2 400 000
	<u>—</u>	<u>2 400 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 795	5 800
Likvidplacering SBAB	4 100 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	2 078 322	828 289
	<u>6 184 117</u>	<u>834 089</u>

Not 18 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	—	2 342 810	-6 515 104
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 515 104	6 515 104
Reservering underhållsfond			689 999	- 689 999	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 32 110	32 110	
Årets resultat					1 972 780
Vid årets slut	620 010	406 433	657 889	-4 830 184	1 972 780

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 972 780 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 1 314 891 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.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	34 099 969	34 127 969
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 28 000	- 28 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>34 071 969</u>	<u>34 099 969</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,75%		4 900 000			4 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,51%		11 400 000			11 400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,71%		2 781 773		28 000	2 753 773
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,70%		5 000 000			5 000 000
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
			<u>34 127 969</u>		<u>28 000</u>	<u>34 099 969</u>

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

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	179 468	230 320
	<u>179 468</u>	<u>230 320</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	9 652	—
	<u>9 652</u>	<u>—</u>

Not 22 Övriga skulder

Skuld för moms	13 376	21 600
Skuld sociala avgifter och skatter	65 231	37 962
	<u>78 607</u>	<u>59 562</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 157	86 918
Upplupna elkostnader	10 822	11 378
Upplupna vattenavgifter	24 018	23 246
Upplupna värmekostnader	33 186	32 428
Upplupna kostnader för renhållning	30 435	28 559
Upplupna revisionsarvoden	22 015	22 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 150	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	650 556	629 702
	<u>845 339</u>	<u>834 246</u>

45

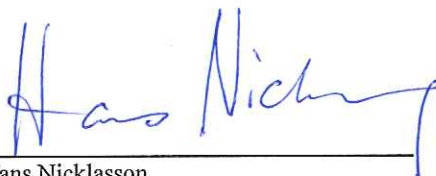
2016-06-30

2015-06-30

Göteborg 2016-



Siv Sondell



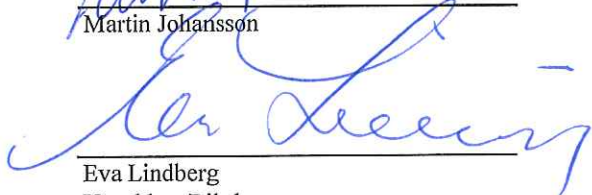
Hans Nicklasson



Martin Johansson



Joakim Örnros

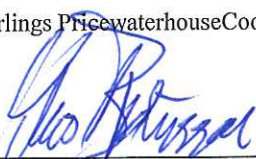


Eva Lindberg
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-10-12

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 2015-07-01-2016-06-30.

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 2016 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 2015-07-01-2016-06-30.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-10-12

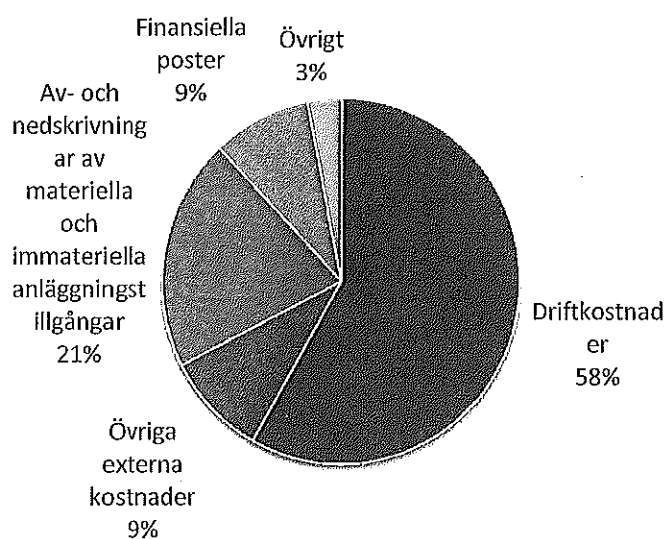
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

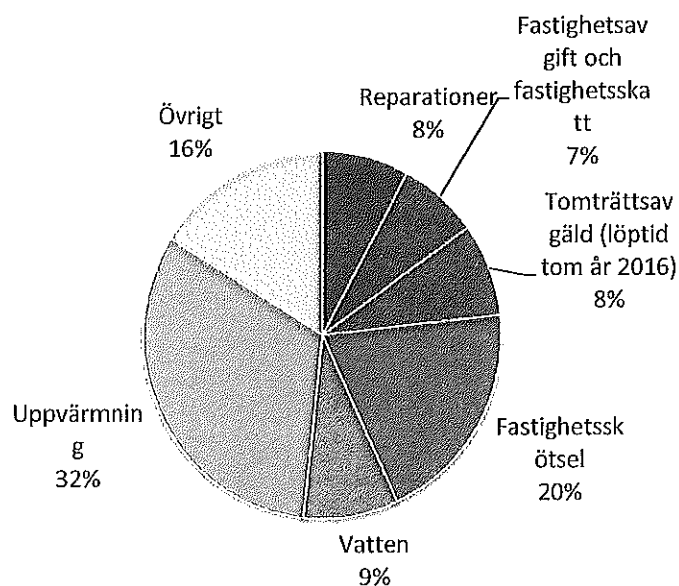
Anna Karin Sanderöd
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 268 442	11 857 524
Övriga externa kostnader	520 051	550 235
Personalkostnader	174 455	807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 154 088	1 154 088
Finansiella poster	498 891	749 377
Summa kostnader	5 615 927	14 312 030



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	258 119	819 542
Underhåll	32 110	7 952 721
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	236 120	224 810
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	267 704	267 704
Vägavgifter, arrende	10 940	10 940
Försäkringspremier	85 672	75 862
Kabel- och digital-TV	90 608	90 584
Fastighetsskötsel	649 842	629 782
Återbäring från Riksbyggen	- 7 100	- 6 400
Obligatoriska besiktningar	0	1 431
Bevakningskostnader	1 276	19 991
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	20 000
Snö- och halkbekämpning	9 719	9 860
Ersättningar till hyresgäster	0	118 562
Förbrukningsmateriel	14 365	10 410
Fordons- och maskinkostnader	4 650	0
Vatten	281 548	280 911
El	154 013	172 744
Uppvärmning	1 053 994	1 043 956
Sophantering och återvinning	124 862	114 115
Summa driftkostnader	3 268 442	11 857 524



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

11138

11138

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	23	74
Underhåll	3	714
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	20
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	24	24
Välgavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	58	57
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2
Snö- och halkbekämpning	1	1
Ersättningar till hyresgäster	0	11
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	25
El	14	16
Uppvärmning	95	94
Sophantering och återvinning	11	10
Summa driftkostnader	293	1 065

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.