

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 21
1/7 2016 - 30/6 2017
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
2016-07-01 - 2017-06-30

*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 Storhöjdsgatan 17B.

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 m ²
Total lokaler:	700 m ²

Årets taxeringsvärde	196 056 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	196 056 000 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.

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, Tillkommit 2017-01-01
AK Fastighetsskötsel	Fastighetsservice, Uppsagd 2017-01-01
Hissteknik i Göteborg AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-11-24 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. årsstämma</i>
Siv Sondell	Ordförande	Stämman	2018
Emil Ström	Vice ordförande	Stämman	2017
Lilian Baaz	Ledamot	Stämman	2018
Åke Persson	Sekreterare	Stämman	2017
Susan Verssén	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Hans Nicklasson		Stämman	2018
Ted Westeröd		Stämman	2017
Daniel Lundgren		Stämman	2018
Jörgen Ölund		Stämman	2017
Rikard Björner	Avgått under 2017	Riksbyggen	
Parasto Narimani	Tillkommit under 2017	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer***Ordinarie revisorer***

Klas Björnsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningsrevisor

Anna-Karin Sanderöd

Revisorssuppleanter

Kristoffer Nilsson	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Elsy Mägi	Valberedning	Stämman
Anne Lindskog	Valberedning	Stämman
Martin Wettmark	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift 2017-07-Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 1 536 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Markytor	657
Dörrar & Portar	371
Garage & P-Platser	163
Ventilation	60
Gemensamma utrymmen	47
Låssystem	45
Tvättutrustning	35
Fasader	159
	1 536

Planerat underhåll

Asfaltering av markytor, ommålning av P-rutor, brandskyddsarbete, underhållsspolning av avlopp/rör. OVK.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (fig. år 22).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	7 722	7 560	7 341	6 967	6 565
Resultat efter finansiella poster	262	1 973	- 6 515	- 3 050	404
Årets resultat	262	1 973	- 6 515	- 3 050	404
Resultat exklusive avskrivningar	1 445	3 127	- 5 361	- 2 135	1 291
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	755	2 437	- 6 051	- 2 825	- 1 399
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	58	58	58	58	227
Balansomslutning	35 051	34 040	- 32 106	41 310	23 744
Soliditet	-3%	-3%	-10%	8%	27%
Likviditet	420%	568%	294%	239%	279%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	531	516	491	464
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	101	96	91
Driftkostnader, kr/m ²	440	276	1 002	655	365
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	311	273	330	292	333
Ränta, kr/m ²	41	44	67	52	43
Underhållsfond, kr/m ²	- 56	56	-	1	281
Lån, kr/m ²	2 876	2 880	2 883	2 716	1 333

*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 + lokalareor som

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 010	406 433	657 889	-4 830 184	1 972 780
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 972 780	-1 972 780
Reservering underhållsfond			689 999	- 689 999	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 347 888	1 347 888	
Årets resultat					262 017
Vid årets slut	620 010	406 433	—	-2 199 514	262 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 857 403
Årets resultat före fondförändring	262 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-689 999
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 347 888</u>
Summa underskott	-1 937 497

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 937 497
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 722 003	7 560 217
Övriga rörelseintäkter	2	38 429	28 491
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 760 432	7 588 708
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 213 305	-3 268 442
Övriga externa kostnader	4	- 444 979	- 505 901
Personalkostnader	5	- 184 376	- 188 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 182 865	-1 154 088
Summa rörelsekostnader		-7 025 525	-5 117 035
Rörelseresultat		734 907	2 471 672
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		—	7 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 769	10 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 482 659	- 516 825
Summa finansiella poster		- 472 890	- 498 891
Resultat efter finansiella poster		262 017	1 972 781
Årets resultat		262 017	1 972 781

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 700 661	27 474 881
Summa materiella anläggningstillgångar		26 700 661	27 474 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	85 200	85 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 200	85 200
Summa anläggningstillgångar		26 785 861	27 560 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 087	68
Övriga fordringar		5 856	5 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	552 987	289 889
Summa kortfristiga fordringar		561 930	295 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	7 703 177	6 184 117
Summa kassa och bank		7 703 177	6 184 117
Summa omsättningstillgångar		8 265 107	6 479 883
SUMMA TILLGÅNGAR		35 050 968	34 039 964

GP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 026 443	1 026 443
Underhållsfond		—	657 889
Summa bundet eget kapital		1 026 443	1 684 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 199 514	-4 830 184
Årets resultat		262 017	1 972 780
Summa fritt eget kapital		-1 937 497	-2 857 403
Summa eget kapital		- 911 054	-1 173 071
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 994 969	34 071 969
Summa långfristiga skulder		33 994 969	34 071 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	52 500	28 000
Leverantörsskulder	14	493 374	179 468
Skatteskulder	15	17 642	9 652
Övriga skulder	16	95 987	78 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 307 550	845 339
Summa kortfristiga skulder		1 967 053	1 141 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 050 968	34 039 964

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 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

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 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.

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.

2017-06-30 2016-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 089 391	5 912 041
Hyrer, lokaler	51 953	55 597
Hyrer, garage	141 314	143 731
Hyrer, p-platser	327 344	336 165
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 17 682	- 19 996
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 939	- 20 697
Bränsleavgifter, bostäder	1 153 623	1 153 376
	7 722 003	7 560 217

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	4 000	5 500
Övriga ersättningar	33 452	22 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	77	251
Inkassointäkter	900	540
	38 429	28 491

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	134 421	258 119
Underhåll	1 536 304	32 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	244 110	236 120
Tomträttsavgäld (nytt avtal 2017)	859 837	267 704
Vägavgifter, arrende	10 500	10 940
Försäkringspremier	91 326	85 672
Kabel- och digital-TV	91 036	90 608
Fastighetsskötsel	637 153	649 842
Återbäring från Riksbyggen	- 6 800	- 7 100
Bevakningskostnader	—	1 276
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 985	—
Snö- och halkbekämpning	—	9 719
Förbrukningsmateriel	4 069	2 133
Förbrukningsinventarie	7 088	12 232
Fordons- och maskinkostnader	—	4 650
Vatten	288 263	281 548
El	149 401	154 013
Uppvärmning	1 036 020	1 053 994
Sophantering och återvinning	121 592	124 862
	5 213 305	3 268 442

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	6 871	–
Förvaltningsarvode	387 735	369 937
Övriga förvaltningskostnader	2 656	28 824
IT-kostnader	1 644	2 077
Inkassokostnader	450	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	19 625	34 500
Pantförskrifter	560	–
Kontorsmateriel	12 732	9 799
Avskriven fordran	–	12 801
Medlems- och föreningsavgifter	10 080	10 200
Bankkostnader	1 727	900
Advokat och rättegångskostnader	–	33 500
Övriga externa kostnader	900	2 239
	<u>444 979</u>	<u>505 901</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	–	1 750
Övriga kostnadsersättningar	13 744	5 866
Styrelsearvode	111 701	109 224
Övriga ersättningar	–	226
Arvode till förtroendevalda och uppdragstagare	25 032	35 440
Summa	<u>150 477</u>	<u>152 506</u>
Sociala kostnader	33 899	36 099
	<u>184 376</u>	<u>188 605</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	151 066	151 066
Om- och tillbyggnader	–	–
Byggnadsinventarier	838 873	810 096
Markanläggningar	192 926	192 926
	<u>1 182 865</u>	<u>1 154 088</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 705	9 913
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	36
Övriga ränteintäkter	47	165
	<u>9 769</u>	<u>10 114</u>

	2017-06-30	2016-06-30
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	467 253	516 825
Övriga räntekostnader	15 406	–
	<u>482 659</u>	<u>516 825</u>
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	34 538 906	34 538 906
Markanläggning	3 838 331	3 838 331
	<u>51 099 726</u>	<u>51 099 726</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	408 645	–
	<u>408 645</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>51 508 371</u>	<u>51 099 726</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 431 442	-10 280 376
Standardförbättringar	-11 238 055	-10 427 959
Markanläggningar	- 724 555	- 531 629
	<u>-22 394 052</u>	<u>-21 239 964</u>
Årets avskrivning byggnader	- 151 066	- 151 066
Årets avskrivning standardförbättringar	- 838 873	- 810 096
Årets avskrivning markanläggningar	- 192 926	- 192 926
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 576 917</u>	<u>-22 394 052</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>26 700 661</u>	<u>27 474 881</u>
Varav		
Byggnader	2 139 981	2 291 047
Standardförbättringar	21 639 830	22 070 058
Markanläggningar	2 920 850	3 113 776
Taxeringsvärden		
bostäder	194 000 000	194 000 000
lokaler	2 056 000	2 056 000
Totalt taxeringsvärde	<u>196 056 000</u>	<u>196 056 000</u>
varav byggnader	<u>98 036 000</u>	<u>98 036 000</u>

72

2017-06-30 2016-06-30

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

I 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 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	12 131	10 246
Förutbetalda försäkringspremier	47 445	43 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 335	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	22 658
Övriga förutbetalda kostnader	44 926	–
Förutbetald tomträttsavgäld	215 150	213 104
	<u>552 987</u>	<u>289 889</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	5 795	5 795
Bankmedel SBAB	6 115 580	4 100 000
Bankmedel Swedbank	1 581 802	2 078 322
	<u>7 703 177</u>	<u>6 184 117</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	34 047 469	34 099 969
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 52 500	- 28 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>33 994 969</u>	<u>34 071 969</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,75%	2018-12-31	4 900 000		24 500	4 875 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,49%	2018-12-31	11 400 000			11 400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,69%	2018-12-31	2 781 773		28 000	2 725 773
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,68%	2018-12-31	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
			34 127 969		52 500	34 047 469

Not 14 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	493 374	179 468
	<u>493 374</u>	<u>179 468</u>

TP

2017-06-30 2016-06-30

Not 15 Skatteskulder

Skatteskulder	17 642	9 652
	<u>17 642</u>	<u>9 652</u>

Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	21 211	13 376
Skuld sociala avgifter och skatter	74 776	65 231
	<u>95 987</u>	<u>78 607</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	59 996	60 157
Upplupna elkostnader	11 646	10 822
Upplupna vattenavgifter	23 338	24 018
Upplupna värmekostnader	30 986	33 186
Upplupna kostnader för renhållning	31 050	30 435
Upplupna revisionsarvoden	22 015	22 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 095	14 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	624 424	650 556
	<u>1 307 550</u>	<u>845 339</u>

Not 18

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga

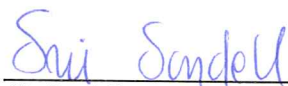
Fastighetsinteckning	34 515 250	34 515 250
Summa ställda säkerheter	<u>34 515 250</u>	<u>34 515 250</u>

Handwritten signature

2017-06-30

2016-06-30

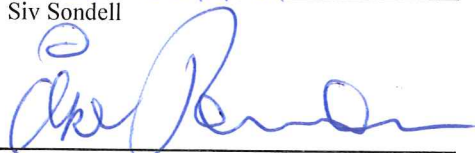
Göteborg 2017-



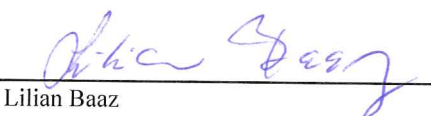
Siv Sondell



Emil Ström



Åke Persson

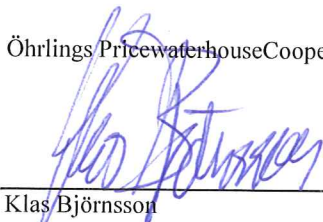


Lilian Baaz

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017/102

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

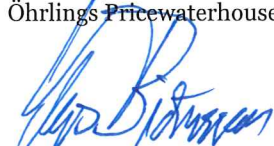
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 november 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

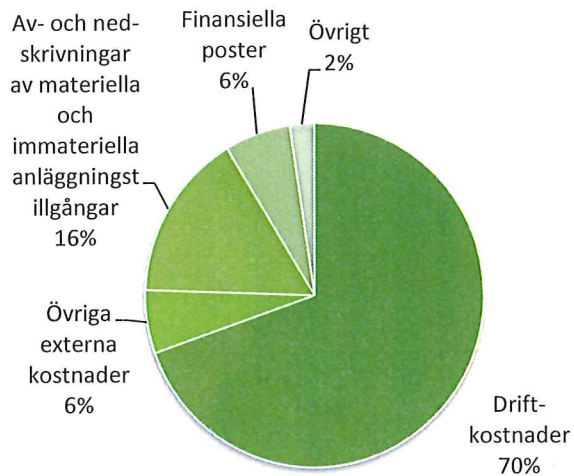


Anna-Karin Sanderöd
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

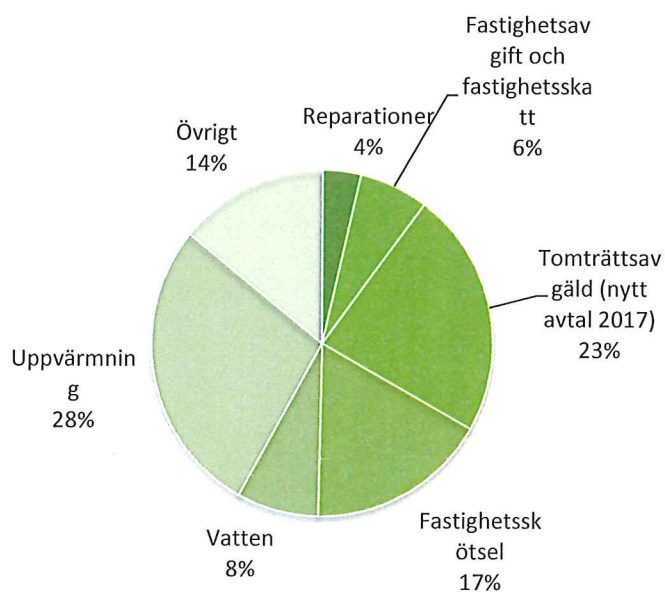
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	5 213 305	3 268 442
Övriga externa kostnader	444 979	505 901
Personalkostnader	184 376	188 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 182 865	1 154 088
Finansiella poster	472 890	498 891
Summa kostnader	7 498 415	5 615 926



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	134 421	258 119
Underhåll	1 536 304	32 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	244 110	236 120
Tomträttsavgäld (nytt avtal 2017)	859 837	267 704
Vägavgifter, arrende	10 500	10 940
Försäkringspremier	91 326	85 672
Kabel- och digital-TV	91 036	90 608
Fastighetsskötsel	637 153	649 842
Återbäring från Riksbyggen	- 6 800	- 7 100
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	1 276
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 985	0
Snö- och halkbekämpning	0	9 719
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	4 069	2 133
Fordons- och maskinkostnader	0	4 650
Vatten	288 263	281 548
El	149 401	154 013
Uppvärmning	1 036 020	1 053 994
Sophantering och återvinning	121 592	124 862
Summa driftkostnader	5 213 305	3 268 442



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2017	2016
	11138	11138
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	23
Underhåll	138	3
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	21
Tomträttsavgäld (nytt avtal 2017)	77	24
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	57	58
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Snö- och halkbekämpning	0	1
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	26	25
El	13	14
Uppvärmning	93	95
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	468	293

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

Arsavgift

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.

RB BRF GÖTEBORGS SHUS 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF GÖTEBORGS SHUS 21 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se