
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGS
SHUS
38
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757202-7444

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) Val av stämmosekreterare
- 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 angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 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

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 äger fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 421 parkeringsplatser och en handikapsplats. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 846 896 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok med	hobbyrum
41	176	126	42	

Total tomtarea:	62 044 m ²
Total bostadsarea:	30 177 m ²
Total lokalarea:	474 m ²

Årets taxeringsvärde	241 834 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 834 000 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	Stämman	2016
Linda Salomonsson	Sekreterare	Stämman	2015
Henrik Jentzell	Ledamot	Stämman	2015
Jan Kylbring	Ledamot	Stämman	2016
Stefan Henriksén	Ledamot	Stämman	2015
Lena Krantz	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lars-Erik Törn		Stämman	2015
Susanne Linnarsson		Stämman	2016
Marie Johansson		Stämman	2015
Lidia Zajde		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Claes Agetun	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ann-Sofie Olin		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Anette Lindberg		Stämman
Ann-Sofie Olin		Stämman
Mats Lundqvist		Stämman
Tinus Stenhill		Stämman
Torbjörn Forsberg	Sammanställande	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2014 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 2% från den 1 juli 2015 för att finansiera det större planerade underhållsarbetet.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 921 tkr och planerat underhåll för 6 666 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan

Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:
Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015.
Nr 2 Betongrenovering, detta är precis påbörjat och beräknas vara klart 2017.
Nr 3 Takrenovering, beräknas vara klart 2018.
Nr 4 Hissrenovering, beräknas vara klart 2018.

Beräknad kostnad för projekten är 55 miljoner kronor. Vi har gjort en beräkning gällande årsavgifterna och vi höjer i små etapper för att kunna genomföra allt underhåll och att föreningen skall fortsätta att ha en bra ekonomi.

Årets utförda underhåll

Genomförande av VVS, stam och kulvert
Genomförande av relining
Takavvattning av tak
Renovering av Kajutan
Genomgång av skyltar i området
Uppfräschning av utomhusmiljö Pågår hela tiden
Utbyte av tvätt utrustning Byts när de är utslitna och defekta
Byte av glödlampor till ledbelysning

Planerat underhåll

Kommentar

Renovering av styrelserum	Pågår
Genomförande att öka p-platser, Prilyckeg.	Pågår
Uppfräschning av utomhusmiljö	Pågår hela tiden
Utbyte av tvättutrustning	Byts när de är utslitna och defekta
Genomförande av betongrenovering	Pågår
Genomförande av byte av källarfönster	Pågår
Utbyte av originalel på balkonger	Pågår
Renovering av bastulokal	
Genomförande av takrenovering	
Genomförande av hissrenovering	
Målning av husvagnsplatser	
Renovering av pingisrum	

Från och med räkenskapsåret 2014-2015 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.

Ordföranden har ordet

Vi håller på med stora projekt – renoveringar i området. Detta prioriterar styrelsen och lägger mycket tid och föreningens pengar på. Det är viktigt att underhålla föreningens fastigheter, så att de blir attraktiva och hållbara i många år framöver. Årsavgifterna följer 5-årsplan som upprättades innan vi påbörjade första projektet. Föreningen har valt att köpa entreprenaderna via Riksbyggen, för att få en trygg leverans med fem års garantier samt att det är Riksbyggen som är avtalspart med entreprenörerna.

Twisten med Bosa Bygg är avslutad. Det slutade med förlikning- föreningen via Glimstedt advokatbyrå gjorde en bra uppgörelse. Bosa Bygg kommer inte att anlitas av föreningen mer.

Under sommaren har vi som tidigare år haft skolungdomar, boende i föreningen, som har jobbat hos oss, vi är mycket nöjda med dem och de har hjälpt föreningens fastighetsskötare Janne.

Fastighetsskötaren har gått ner i arbetstid, därav som ni noterat har vi stängt expeditionen på fredagar.

Föreningen har tecknat avtal med störningsjouren, så är det någon störning i området, ring till Dag och Natt, 0771 – 860 860, så kopplar de vidare till störningsjouren. På parkeringarna sköter Controlla lappning av bilar. Vi har ingen bevakning kvar inne i området.

Som ni även noterat har en av föreningens lägenheter brunnit och vi vill påminna att det är mycket viktigt som medlem att ha ett bostadsrättstillägg. Teckna detta via din hemförsäkring.

Föreningen har etablerat en kontakt med Hisings polisen. I framtiden kommer det att finnas en lokal poliskontakt.

Önskar Tacka er medlemmar för fortsatt förtroende som ordförande!

Varma Hälsningar Mikael

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 561 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 52 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 53). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	20 677	19 906	19 522	19 545	19 016
Resultat efter finansiella poster	- 1 714	- 4 053	3 234	- 1 844	- 181
Resultat före avskrivningar	930	- 1 555	5 728	378	1 750
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 3 870	- 6 355	928	- 4 422	- 1 559
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	157	108
Balansomslutning	78 941	77 730	77 367	71 960	73 067
Soliditet	10%	12%	17%	14%	16%
Likviditet	147%	136%	132%	125%	67%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	629	617	617	604
Bränsletillägg, kr/m ²	111	109	105	105	105
Driftkostnader, kr/m ²	645	672	424	604	531
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	427	362	370	345	345
Ränta, kr/m ²	59	60	61	66	55
Underhållsfond, kr/m ²	104	164	318	215	317
Lån, kr/m ²	2 142	1 948	1 848	1 855	1 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 720 908
Årets resultat före fondförändring	-1 713 629
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 666 194</u>
Summa överskott	2 873 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 873 473

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	20 677 052	19 905 849
Övriga rörelseintäkter	2	4 195 605	3 402 892
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>24 872 657</u>	<u>23 308 742</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-19 762 181	-20 603 920
Övriga externa kostnader	4	-1 590 295	-1 555 322
Personalkostnader	5	- 853 483	-1 008 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 644 122	-2 498 517
Summa rörelsekostnader		<u>-24 850 082</u>	<u>-25 666 721</u>
Rörelseresultat		22 575	-2 357 980
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	39 698	39 652
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 450	109 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 814 352	-1 844 693
Summa finansiella poster		<u>-1 736 204</u>	<u>-1 695 371</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 713 629	-4 053 351
Resultat före skatt		<u>-1 713 629</u>	<u>-4 053 351</u>
Årets resultat	17	<u>-1 713 629</u>	<u>-4 053 351</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	65 753 778	62 511 200
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 012 592	2 129 292
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	1 620 000	—
Summa materiella anläggningstillgångar		69 386 369	64 640 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	431 500	431 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		431 500	431 500
Summa anläggningstillgångar		69 817 869	65 071 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 984	6 643
Övriga fordringar	13	248 595	45 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	337 619	1 688 167
Summa kortfristiga fordringar		590 198	1 740 369
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 100 000	3 900 000
Summa kortfristiga placeringar		5 100 000	3 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 433 395	7 018 120
Summa kassa och bank		3 433 395	7 018 120
Summa omsättningstillgångar		9 123 593	12 658 489
SUMMA TILLGÅNGAR		78 941 463	77 730 481

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 572 478	1 572 478
Fond för yttre underhåll		3 172 927	5 039 121
Summa bundet eget kapital		4 745 405	6 611 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 587 102	6 774 213
Årets resultat		-1 713 628	-4 053 305
Summa fritt eget kapital		2 873 474	2 720 908
Summa eget kapital		7 618 879	9 332 507
Summa långfristiga skulder		65 099 874	59 091 739
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	550 000	615 700
Leverantörsskulder		1 386 722	4 548 655
Skatteskulder		2 086	2 954
Övriga skulder	19	1 430 799	1 420 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 853 103	2 718 707
Summa kortfristiga skulder		6 222 710	9 306 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 941 463	77 730 481

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	68 574 000	64 801 000
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	7 580	14 520
----------------------------	-------	--------



Noter med redovisningsprinciper och

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 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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 22 336 914kr.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20-30
Markanläggningar	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5-10

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	19 750 159	18 990 106
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 125 485	- 125 485
Hyrer, lokaler	148 642	139 834
Hyrer, garage	439 663	434 700
Hyrer, p-platser	483 900	472 695
Hyrer, övriga	50 575	47 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 36 068	- 20 926
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 17 775	- 13 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 560	- 19 275
	<u>20 677 052</u>	<u>19 905 849</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	3 336 984	3 297 186
Gästlägenhet	16 075	14 600
Inkassointäkter	5 344	3 080
Besöks p-platser	78 752	88 027
Försäkringsersättningar	758 450	—
	<u>4 195 605</u>	<u>3 402 892</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer (vatten och brandskador ingår)	2 921 044	1 274 721
Underhåll	6 666 194	9 513 486
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	544 073	532 867
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	846 896	540 468
Försäkringspremier	162 649	146 693
Kabel- och digital-TV	203 171	424 734
Extra fastighetsskötsel	16 145	—
Trädgårdsskötsel	931 729	737 950
Återbäring från Riksbyggen	- 14 000	- 10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	8 472	—
Städning gemensamma utrymmen	353 137	332 118
Obligatoriska besiktningar	155 576	152 316
Bevakningskostnader	29 564	137 660
Anticimex, Loomis o dylik	53 934	2 412
Snö- och halkbekämpning	118 721	140 801
Ersättningar till hyresgäster	3 600	—
Förbrukningsmateriel	98 797	125 642
Vatten	1 057 300	965 943
El	2 319 046	2 383 087
Uppvärmning	2 915 709	2 824 754
Sophantering och återvinning	370 424	378 968
	<u>19 762 181</u>	<u>20 603 920</u>



Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	22 655	48 429
Förvaltningsarvode	907 128	874 964
IT-kostnader	16 973	16 932
Juridiska kostnader	7 710	–
Styrelsearvode	19 250	18 893
Arvode, yrkesrevisorer	32 620	31 363
Kontorsmateriel	26 980	71 326
Telefon och porto	25 850	27 245
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	908
Medlems- och föreningsavgifter	37 926	25 859
Serviceavgifter	10 766	7 495
Köpta tjänster	40 109	9 878
Konsultarvoden	78 232	78 964
Bankkostnader	80 000	62 695
Advokat och rättegångskostnader	263 900	252 260
Övriga externa kostnader	20 196	28 111
	<u>1 590 295</u>	<u>1 555 322</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	342 123	388 047
Personalomkostnader fastighetsskötare	5 000	6 800
Lön till städpersonal	4 200	–
Uttagsskatt	115 935	128 347
Fast styrelsearvode	176 436	191 184
Summa	<u>710 408</u>	<u>803 048</u>
Sociala kostnader	143 075	205 915
	<u>853 483</u>	<u>1 008 962</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	472 993	450 000
Byggnadsinventarier	1 932 741	1 787 212
Markanläggningar	79 688	79 688
Inventarier och verktyg	51 307	74 224
Installationer	107 393	107 393
	<u>2 644 122</u>	<u>2 498 517</u>



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	39 698	39 652
	<u>39 698</u>	<u>39 652</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 061	3 246
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	36 169	105 478
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 220	945
	<u>38 450</u>	<u>109 669</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Standardförbättringar	50 025 048	49 978 478
Markanläggning	1 961 094	1 961 094
	<u>96 719 382</u>	<u>96 672 812</u>
Årets anskaffningar		
	5 728 000	46 570
	<u>5 728 000</u>	<u>46 570</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>102 447 382</u>	<u>96 719 382</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 893 762	-6 443 762
Standardförbättringar	-26 262 352	-24 475 140
Markanläggningar	-1 052 068	- 972 380
	<u>-34 208 182</u>	<u>-31 891 282</u>
Årets avskrivning byggnader	- 472 993	- 450 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 932 741	-1 787 212
Årets avskrivning markanläggningar	- 79 688	- 79 688
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-36 693 604</u>	<u>-34 208 182</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>65 753 778</u>	<u>62 511 200</u>
Varav		
Byggnader	37 366 485	37 839 478
Standardförbättringar	27 557 955	23 762 696
Markanläggningar	829 338	909 026
Taxeringsvärden		
bostäder	241 000 000	241 000 000
lokaler	834 000	834 000
Totalt taxeringsvärde	<u>241 834 000</u>	<u>241 834 000</u>
varav byggnader	177 834	177 834



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 279 422	1 235 474
Installationer	2 081 133	2 081 133
	<u>3 360 555</u>	<u>3 316 607</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	42 000	43 948
	<u>42 000</u>	<u>43 948</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 402 555</u>	<u>3 360 555</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 003 132	- 928 908
Installationer	- 228 132	- 120 739
	<u>-1 231 264</u>	<u>-1 049 647</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 51 307	- 74 224
Installationer	- 107 393	- 107 393
	<u>- 158 700</u>	<u>- 181 617</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 389 964</u>	<u>-1 231 264</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 012 592</u>	<u>2 129 292</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	266 984	276 291
Installationer	1 745 608	1 853 001

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	<u>1 620 000</u>	–
	1 620 000	–

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

863 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>431 500</u>	431 500
	431 500	431 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	6 686	17 892
Skattekonto	28 159	27 668
Försäkringsersättning Bosa	213 750	–
	<u>248 595</u>	<u>45 560</u>



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 929	13 952
Förutbetalda försäkringspremier	89 551	73 097
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 987	80 676
Övriga förutbetalda kostnader	–	1 291 581
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	196 743
Övrigt	–	32 118
	<u>337 619</u>	<u>1 688 167</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		5 100 000	3 900 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 600 000	0,50	2015-07-05	
	90 dagar	1 700 000	0,50	2015-08-05	
	90 dagar	1 800 000	0,50	2015-09-05	
				<u>5 100 000</u>	<u>3 900 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	16	3 838 793
Förvaltningskonto i Swedbank	3 428 379	3 174 327
	<u>3 433 395</u>	<u>7 018 120</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	-5039121,28	6 774 213	-4 053 305
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 053 305	4 053 305
Reservering underhållsfond		-4800000,00	-4 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		6666194,00	6 666 194	
Årets resultat				-1 713 628
Vid årets slut	1 572 478	-3172927,28	4 587 102	-1 713 628

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	65 649 874	59 707 439
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 550 000	- 615 700
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	65 099 874	59 091 739

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,65%	rörlig	2 423 781		24 236	2 399 545
STADSHYPOTEK AB			5 835 000		5 835 000	
STADSHYPOTEK AB			1 955 100		1 955 000	
STADSHYPOTEK AB	1,70%	rörlig		3 150 000	7 875	3 142 125
STADSHYPOTEK AB	2,23%	2018-09-30		5 245 300	20 881	5 219 074
STADSHYPOTEK AB	2,26%	2017-09-01		6 000 000	225 000	5 775 000
STADSHYPOTEK AB	2,55%	2018-06-30	3 900 000	0,00	39 000	3 861 000
STADSHYPOTEK AB	2,55%	2018-06-30	3 014 000	0,00	30 140	2 983 860
STADSHYPOTEK AB	2,82%	2015-09-30	3 372 181	0,00	33 976	3 338 205
STADSHYPOTEK AB	2,83%	2016-03-30	3 190 754	0,00	32 312	3 158 442
STADSHYPOTEK AB	2,88%	2016-06-01	2 186 719	0,00	22 088	2 164 631
STADSHYPOTEK AB	3,03%	2017-06-01	3 113 170	0,00	31 448	3 081 722
STADSHYPOTEK AB	3,16%	2017-06-30	4 009 500	0,00	40 500	3 969 000
STADSHYPOTEK AB	3,45%	2015-09-01	5 917 658	0,00	60 852	5 856 806
STADSHYPOTEK AB	3,46%	2016-06-01	2 806 438	0,00	28 636	2 777 802
STADSHYPOTEK AB	3,71%	2016-09-30	5 881 138	0,00	60 476	5 820 662
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,42%	2015-12-31	3 023 000	0,00		3 023 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2016-10-27	3 023 000	0,00		3 023 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,81%	2015-09-25	6 056 000	0,00		6 056 000
			59 707 439	14 395 300,00	8 447 420	65 649 874

Not 19 Övriga skulder


Medlemmarnas reparationsfonder	1 188 750	1 126 428
Skuld för moms	119 184	149 573
Skuld sociala avgifter och skatter	122 865	144 218
	1 430 799	1 420 219


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner	40 486	41 179
Upplupna sociala avgifter	12 945	12 945
Upplupna räntekostnader	133 380	124 379
Upplupna elkostnader	145 164	104 959
Upplupna vattenavgifter	31 710	82 806
Upplupna värmekostnader	96 622	83 585
Upplupna kostnader för renhållning	89 465	86 599
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	283 438	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	300 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 019 893	1 882 255
	2 853 103	2 718 707

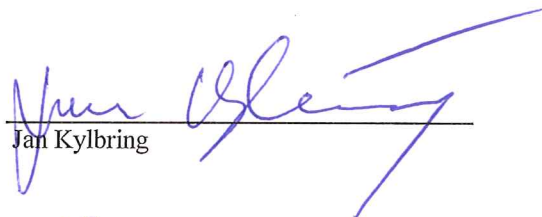
Göteborg 2015- 10-01


Mikael Johansson


Madeleine Söderlund


Linda Salomonsson

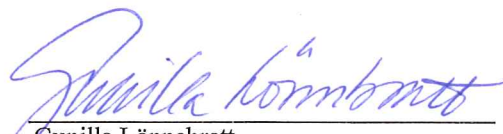

Henrik Jentzell



Jan Kylbring


Stefan Henriksén


Lena Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 oktober 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnebratt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Olin
Revisor suppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org. nr 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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 upprättat 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 38 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.

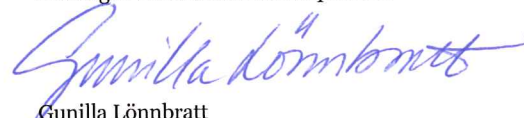
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 10-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

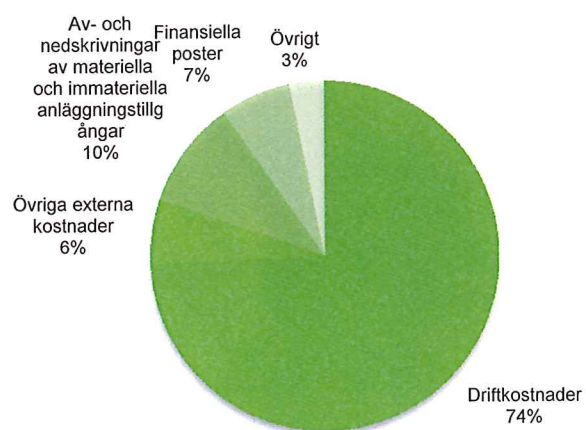


Ann-Sofie Olin, suppleant för:

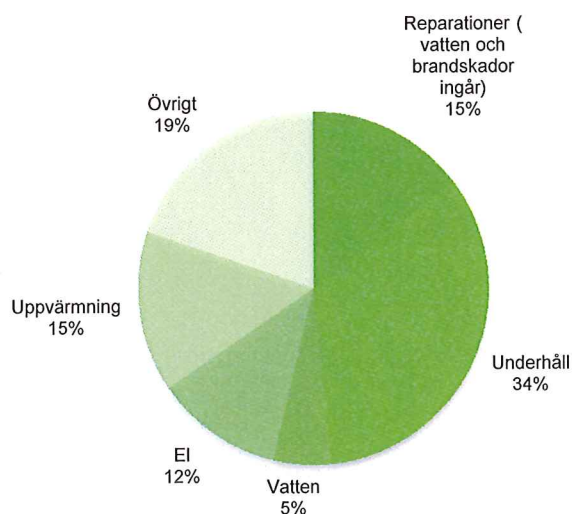
Claes Agetun
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	19 762 181	20 603 920
Övriga externa kostnader	1 590 295	1 555 322
Personalkostnader	853 483	1 008 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 644 122	2 498 517
Finansiella poster	1 736 296	1 695 371
Summa kostnader	26 586 378	27 362 093



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer (vatten och brandskador ingår)	2 921 044	1 274 721
Underhåll	6 666 194	9 513 486
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	544 073	532 867
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	846 896	540 468
Försäkringspremier	162 649	146 693
Kabel- och digital-TV	203 171	424 734
Extra fastighetsskötsel	16 145	0
Trädgårdsskötsel	931 729	737 950
Återbäring från Riksbyggen	- 14 000	- 10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	8 472	0
Städning gemensamma utrymmen	353 137	332 118
Obligatoriska besiktningar	155 576	152 316
Bevakningskostnader	29 564	137 660
Anticimex, Loomis o dylik	53 934	2 412
Snö- och halkbekämpning	118 721	140 801
Ersättningar till hyresgäster	3 600	0
Förbrukningsmateriel	98 797	125 642
Vatten	1 057 300	965 943
El	2 319 046	2 383 087
Uppvärmning	2 915 709	2 824 754
Sophantering och återvinning	370 424	378 968
Summa driftkostnader	19 762 181	20 603 920



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