

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSBUS
38

1/7 2015 - 30/6 2016

Org nr 757202-7444

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RB BRF GÖTEBORGSBUS 38 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 14 000 kronor i återbäring samt 79 304 kronor i utdelning.

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 38 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 Kärre 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärre 43:11 och Kärre 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärre 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärre 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 876 608 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser	P-husvagn	P-motorcykel
151	272	15	27

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

Årets taxeringsvärde	308 720 000 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 2015-11-23 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	2017
Jan Kylbring	Ledamot	Stämman	2016
Lars-Erik Törn	Ledamot	Stämman	2017
Stefan Henriksén	Ledamot	Stämman	2017
Lena Krantz	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Henrik Poljak	Stämman	2017
Reine Bandelin	Stämman	2016
Sandra Johansson Delac	Stämman	2017
Set Karlsson	Stämman	2017
Steven Gorial	Stämman	2016
Tinus Stenhill	Stämman	2016
Lidia Zajde	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ann-Sofie Olin	Föreningsrevisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mats Lundqvist	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Anette Lindberg		Stämman
Annie Carlsson		Stämman
Marie Johansson		Stämman
Torbjörn Forsberg	Sammanställande	Stämman

Studieorganisatör

Steven Gorial	Studieorganisatör	Styrelsen
---------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01, för att finansiera de stora underhållsarbeten.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 542 tkr och planerat underhåll för 7 793 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 2015-2016.

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 57miljoner 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.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
El system	636
Bostäder	46
Tvättstugeutrustning	570
Sanitet	1 931
Betongarbeten	3 889 pågår
Gemensamma utrymmen	475
Markytor	178
Garage o p-platser	78

Planerat underhåll

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	Pågår
Genomförande av takrenovering	
Genomförande av hissrenovering	
Målning av husvagnsplatser	
Renovering av pingisrum	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 147% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 637 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 808 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 531 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 52).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	24 408	24 014	23 203	22 700	22 724
Resultat efter finansiella poster	- 828	- 1 714	- 4 053	3 234	- 1 844
Resultat exklusive avskrivningar	1 808	930	- 1 555	5 728	378
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 992	- 3 870	- 6 355	928	- 4 422
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	157	157
Balansomslutning	78 527	78 941	77 730	77 367	70 609
Soliditet	9%	10%	12%	17%	14%
Likviditet	98%	147%	136%	120%	125%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	654	629	617	617
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	109	105	105
Driftkostnader, kr/m ²	660	645	672	424	604
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	406	427	362	370	345
Ränta, kr/m ²	49	59	60	61	66
Underhållsfond, kr/m ²	54	104	164	318	215
Lån, kr/m ²	2 125	2 142	1 948	1 838	1 858

Ordföranden har ordet

Vi håller på med stora 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 i många år framöver. Årsavgifterna följer 5 års plan 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.

- Under sommaren har vi som tidigare år haft skolungdomar som jobbat i vår förening, vi är mycket nöjda med dem och de hjälper föreningens fastighetsskötare Janne.
- Fastighetsskötaren Janne har gått ner i arbetstid, och kommer gå i pension hösten 2016.
- Föreningen har omförhandlat lån till en mycket bättre ränta, vilket ger mindre kostnader, ca 300 000
- Föreningen har investerat i fler andelar i Riksbyggen, vilket gav 9% (78 000 sek) avkastning i år.
- Elförbrukning har minskat delvis pga byte till LED belysning i området.

Vi vill påminna att det är mycket viktigt som medlem att ha ett bostadsrättstillägg. Teckna detta via din hemförsäkring.

Önskar Tacka er medlemmar för fortsatt förtroende som ordförande!

Varma Hälsningar Mikael

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 873 474
Årets resultat före fondförändring	-828 233
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 319 058</u>
Summa överskott	3 564 299

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 564 299
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	24 408 344	24 014 036
Övriga rörelseintäkter	2	1 170 566	858 621
Summa rörelseintäkter, m.m.		25 578 910	24 872 657
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-20 222 347	-19 762 181
Övriga externa kostnader	4	-1 356 145	-1 590 295
Personalkostnader	5	- 777 899	- 853 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 636 637	-2 644 122
Summa rörelsekostnader		-24 993 028	-24 850 082
Rörelseresultat		585 882	22 575
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	79 350	39 698
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 421	38 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 511 886	-1 814 352
Summa finansiella poster		-1 414 115	-1 736 204
Resultat efter finansiella poster		- 828 233	-1 713 629
Årets resultat	18	- 828 233	-1 713 629

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	63 268 356	65 753 778
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 861 377	2 012 592
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	5 509 345	1 620 000
Summa materiella anläggningstillgångar		70 639 077	69 386 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	862 500	431 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	431 500
Summa anläggningstillgångar		71 501 577	69 817 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 730	3 984
Övriga fordringar	14	56 452	248 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	419 509	337 619
Summa kortfristiga fordringar		489 691	590 198
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	4 000 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	5 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	2 535 424	3 433 395
Summa kassa och bank		2 535 424	3 433 395
Summa omsättningstillgångar		7 025 115	9 123 593
SUMMA TILLGÅNGAR		78 526 693	78 941 463



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 572 478	1 572 478
Underhållsfond		1 653 869	3 172 927
Summa bundet eget kapital		3 226 347	4 745 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 392 532	4 587 102
Årets resultat		- 828 233	-1 713 628
Summa fritt eget kapital		3 564 299	2 873 474
Summa eget kapital		6 790 646	7 618 879
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	64 581 147	65 099 874
Summa långfristiga skulder		64 581 147	65 099 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	550 000	550 000
Leverantörsskulder		2 344 174	1 386 722
Skatteskulder	20	115 105	2 086
Övriga skulder	21	1 388 137	1 430 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 757 483	2 853 103
Summa kortfristiga skulder		7 154 900	6 222 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 526 693	78 941 463
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		68 774 000	68 574 000
Summa ställda säkerheter		68 774 000	68 574 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		6666	7580

Noter med redovisningsprinciper 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 22 336 914 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.

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.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	20 145 731	19 750 159
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 125 485	- 125 485
Hyrer, lokaler	139 909	148 642
Hyrer, garage	435 345	439 663
Hyrer, p-platser	498 655	483 900
Hyrer, övriga	49 000	50 575
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 39 276	- 36 068
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 15 542	- 17 775
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 440	- 16 560
Rabatter	- 500	—
Bränsleavgifter, bostäder	3 336 947	3 336 984
	<u>24 408 344</u>	<u>24 014 036</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	13 480	16 075
Inkassointäkter	2 970	5 344
Övriga rörelseintäkter	82 448	78 752
Försäkringsersättningar	1 071 668	758 450
	<u>1 170 566</u>	<u>858 621</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 542 310	2 921 044
Självrisk	1 500	—
Underhåll	7 793 059	6 666 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	573 708	544 073
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	876 608	846 896
Försäkringspremier	183 579	162 649
Kabel- och digital-TV	149 859	203 171
Fastighetsskötsel	26 738	16 145
Trädgårdsskötsel	586 459	931 729
Återbäring från Riksbyggen	- 14 000	- 14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	53 023	8 472
Städning gemensamma utrymmen	399 880	353 137
Obligatoriska besiktningar	163 249	155 576
Bevakningskostnader inkl. störningsjouren	44 228	29 564
Skadedjursbekämpning och annat	32 689	53 934
Snö- och halkbekämpning	175 669	118 721
Ersättningar till hyresgäster	5 000	3 600
Förbrukningsmateriel	225 484	98 797
Vatten	843 813	1 057 300
El	2 049 936	2 319 046
Uppvärmning	3 091 020	2 915 709
Sophantering och återvinning	418 536	370 424
	<u>20 222 347</u>	<u>19 762 181</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	52 905	22 655
Arvode för ekonomisk förvaltning	942 062	907 128
IT-kostnader	12 361	16 973
Juridiska kostnader	6 588	7 710
Styrelsearvode	19 778	19 250
Arvode, yrkesrevisor	31 290	32 620
Kontorsmateriel, boendepärm	118 002	26 980
Telefon och porto	31 612	25 850
Medlems- och föreningsavgifter	25 860	37 926
Serviceavgifter	7 518	10 766
Köpta tjänster	22 901	40 109
Konsultarvoden	46 408	78 232
Bankkostnader	10 370	80 000
Advokat och rättegångskostnader	8 750	263 900
Övriga externa kostnader	19 740	20 196
	<u>1 356 145</u>	<u>1 590 295</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	296 701	342 123
Personalomkostnader fastighetsskötare	1 750	5 000
Lön till städpersonal	–	4 200
Uttagsskatt	92 696	115 935
Fast styrelsearvode	199 322	176 436
Arvode till valberedningen	6 990	12 950
Övriga ersättningar	52 896	45 701
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 134	1 253
Föreningsvald revisor	7 000	6 810
Summa	658 488	710 408
Sociala kostnader	119 411	143 075
	777 899	853 483

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	472 993	472 993
Byggnadsinventarier	1 932 741	1 932 741
Markanläggningar	79 688	79 688
Inventarier och verktyg	43 822	51 307
Installationer	107 393	107 393
	2 636 637	2 644 122

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	79 350	39 698
	79 350	39 698

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 061
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 689	36 169
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 694	1 220
Ränteintäkter från likvidplacering SBAB	2 038	–
	18 421	38 450

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 511 232	1 814 168
Övriga räntekostnader	654	184
	1 511 886	1 814 352

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Standardförbättringar	55 753 048	50 025 048
Markanläggning	1 961 094	1 961 094
	102 447 382	96 719 382

	2016-06-30	2015-06-30
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	5 728 000
	—	5 728 000
Summa anskaffningsvärden	102 447 382	102 447 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 366 755	-6 893 762
Standardförbättringar	-28 195 093	-26 262 352
Markanläggningar	-1 131 756	-1 052 068
	-36 693 604	-34 208 182
Årets avskrivning byggnader	- 472 993	- 472 993
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 932 741	-1 932 741
Årets avskrivning markanläggningar	- 79 688	- 79 688
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 179 026	-36 693 604
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 268 356	65 753 778
Varav		
Byggnader	36 893 492	37 366 485
Standardförbättringar	25 625 214	27 557 955
Markanläggningar	749 650	829 338
Taxeringsvärden		
bostäder	306 000 000	241 000 000
lokaler	2 720 000	834 000
Totalt taxeringsvärde	308 720 000	241 834 000
varav byggnader	218 720 000	177 834 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 321 422	1 279 422
Installationer på egen fastighet	2 081 133	2 081 133
	3 402 555	3 360 555
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	—	42 000
	—	42 000
Summa anskaffningsvärden	3 402 555	3 402 555
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 054 439	-1 003 132
Installationer	- 335 525	- 228 132
	-1 389 964	-1 231 264
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 43 822	- 51 307
Installationer	- 107 393	- 107 393
	- 151 215	- 158 700
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 541 179	-1 389 964

	2016-06-30	2015-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 861 377	2 012 592
Varav		
Inventarier och verktyg	223 162	266 984
Installationer	1 638 215	1 745 608

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	5 509 345	1 620 000
	5 509 345	1 620 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1725 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	862 500	431 500
	862 500	431 500

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	6 686
Skattekonto	28 595	28 159
Andra kortfristiga fordringar	27 857	213 750
	56 452	248 595

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	81 342	3 929
Förutbetalda försäkringspremier	94 028	89 551
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 987	24 987
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
	419 509	337 619

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	5 100 000
Likviditetsplacering SBAB	4 000 000	—
	4 000 000	5 100 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Handelsbanken	1 216	16
Förvaltningskonto i Swedbank	2 529 208	3 428 379
	<u>2 535 424</u>	<u>3 433 395</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	3 172 927	4 587 102	-1 713 628
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 713 628	1 713 628
Reservering underhållsfond		4 800 000	-4 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 319 058	6 319 058	
Årets resultat				- 828 233
Vid årets slut	1 572 478	1 653 869	4 392 532	- 828 233

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 828 233 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 690 825 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	65 131 147	65 649 874
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 550 000	- 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	64 581 147	65 099 874

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,65%		2 399 545		2 399 545	
STADSHYPOTEK AB	3,45%		5 856 806		5 856 806	
STADSHYPOTEK AB	1,07%	2018-09-30	3 338 205		33 976	3 304 229
STADSHYPOTEK AB	1,20%	2018-07-30		3 150 000	39 258	3 110 742
STADSHYPOTEK AB	1,38%	2020-06-01	3 142 125		3 142 125	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	2020-09-01		8 262 000	61 965	8 200 035
STADSHYPOTEK AB	1,74%	2021-03-30	3 158 442		32 312	3 126 130
STADSHYPOTEK AB	2,23%	2018-09-30	5 219 074		52 452	5 166 622
STADSHYPOTEK AB	2,26%	2017-09-01	5 775 000		60 000	5 715 000
STADSHYPOTEK AB	2,55%	2018-06-30	3 861 000		39 000	3 822 000
STADSHYPOTEK AB	2,55%	2018-06-30	2 983 860		30 140	2 953 720
STADSHYPOTEK AB	1,30%	2019-06-01	2 164 631		22 088	2 142 543
STADSHYPOTEK AB	3,03%	2017-06-01	3 081 722		31 448	3 050 274
STADSHYPOTEK AB	3,16%	2017-06-30	3 969 000		40 500	3 928 500
STADSHYPOTEK AB	1,39%	2020-06-01	2 777 802		28 636	2 749 166
STADSHYPOTEK AB	3,71%	2016-09-30	5 820 662		60 476	5 760 186
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,97%	2018-09-25	6 056 000			6 056 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,23%	2018-12-20	3 023 000			3 023 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2016-10-27	3 023 000			3 023 000
			65 649 874	11 412 000	11 930 727	65 131 147

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	22 949	—
Beräknad inkomstskatt	92 156	—
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	—	2 086
	115 105	2 086

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 240 338	1 188 750
Skuld för moms	18 259	119 184
Skuld sociala avgifter och skatter	129 540	122 865
	1 388 137	1 430 799

2016-06-30

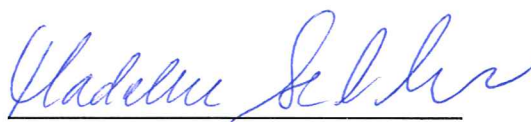
2015-06-30

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

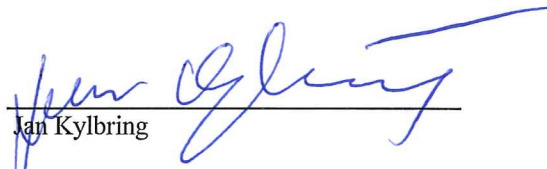
Upplupna löner	36 987	40 486
Upplupna sociala avgifter	12 945	12 945
Upplupna räntekostnader	71 992	133 380
Upplupna drift- och underhållskostnader	16 614	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 019	—
Upplupna elkostnader	125 817	145 164
Upplupna vattenavgifter	72 026	31 710
Upplupna värmekostnader	96 649	96 622
Upplupna kostnader för renhållning	122 372	89 465
Upplupna styrelsearvoden	19 778	—
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	94 200	283 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 033 084	2 019 893
	<u>2 757 483</u>	<u>2 853 103</u>

Göteborg den 7 oktober 2016


 Mikael Johansson


 Madeleine Söderlund


 Linda Salomonsson

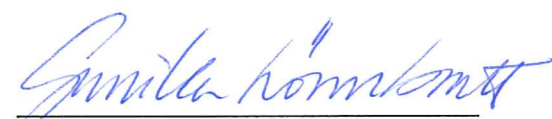

 Jan Kylbring


 Lars-Erik Törn


 Stefan Henriksen


 Lena Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/10-2016
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Gunilla Lönnebratt
 Auktoriserad revisor


 Ann-Sofie Olin
 Föreningsrevisor

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 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 hon 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 38 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 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 2016-10-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

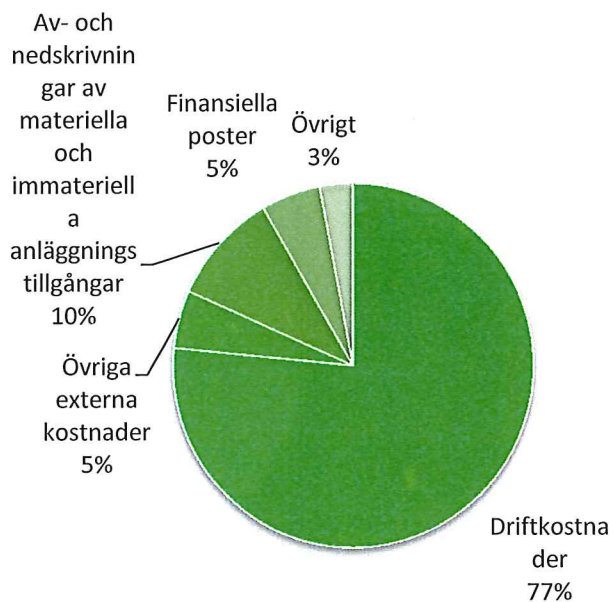
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Ann-Sofie Olin
Föreningsrevisor

Nyckeltal

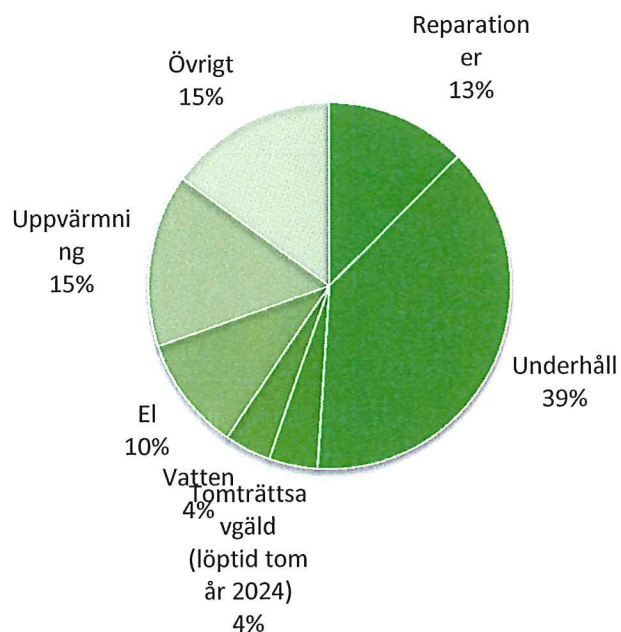
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	20 222 347	19 762 181
Övriga externa kostnader	1 356 145	1 590 295
Personalkostnader	777 899	853 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 636 637	2 644 122
Finansiella poster	1 414 115	1 736 204
Summa kostnader	26 407 143	26 586 286



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	2 542 310	2 921 044
Självrisk	1 500	0
Underhåll	7 793 059	6 666 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	573 708	544 073
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	876 608	846 896
Försäkringspremier	183 579	162 649
Kabel- och digital-TV	149 859	203 171
Fastighetsskötsel	26 738	16 145
Trädgårdsskötsel	586 459	931 729
Återbäring från Riksbyggen	- 14 000	- 14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	53 023	8 472
Städning gemensamma utrymmen	399 880	353 137
Obligatoriska besiktningar	163 249	155 576
Bevakningskostnader inkl. störningsjouren	44 228	29 564
Skadedjursbekämpning och annat	32 689	53 934
Snö- och halkbekämpning	175 669	118 721
Ersättningar till hyresgäster	5 000	3 600
Förbrukningsmateriel	225 484	98 797
Vatten	843 813	1 057 300
El	2 049 936	2 319 046
Uppvärmning	3 091 020	2 915 709
Sophantering och återvinning	418 536	370 424
Summa driftkostnader	20 222 347	19 762 181



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	30177	30177
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	84	97
Självrisk	0	0
Underhåll	258	221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	29	28
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	5	7
Fastighetsskötsel	1	1
Trädgårdsskötsel	19	31
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	13	12
Obligatoriska besiktningar	5	5
Bevakningskostnader inkl. störningsjouren	1	1
Skadedjursbekämpning och annat	1	2
Snö- och halkbekämpning	6	4
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	7	3
Vatten	28	35
El	68	77
Uppvärmning	102	97
Sophantering och återvinning	14	12
Summa driftkostnader	670	655

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 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.

värdeinsparing 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.

Värdeinsparing 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.