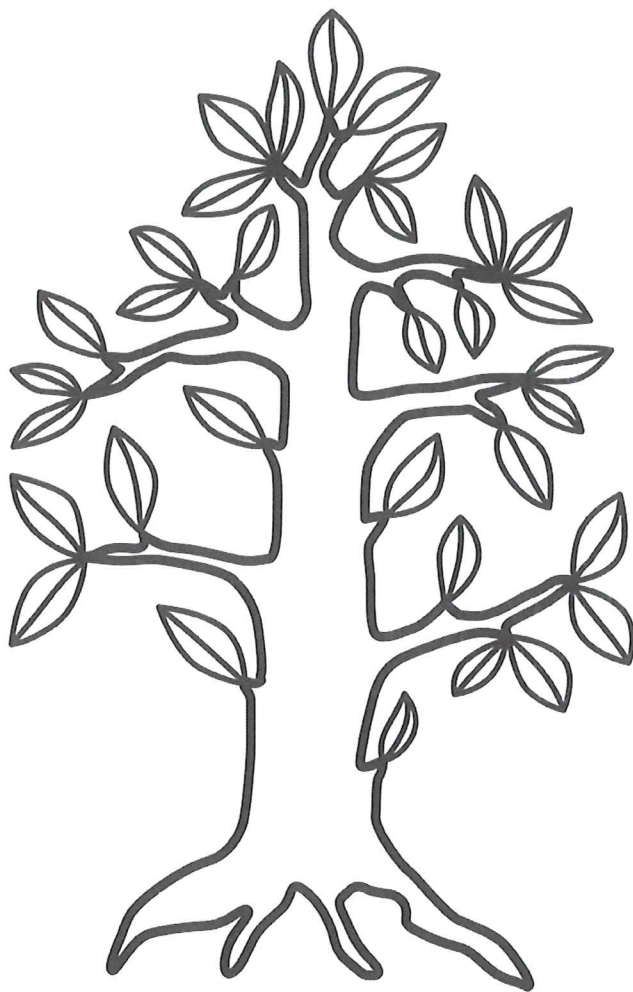

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Göteborgshus 38
Org nr: 757202-7444



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 636 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -717 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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	Summa
41	176	126	88	431

Total tomtatarea:	62 044 m ²
Total bostadsarea:	30 200 m ²
Total lokalarea:	492 m ²

Årets taxeringsvärde	308 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	308 720 000 kr

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 455 tkr och planerat underhåll för 10 620 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering	2015-2016	Relining
Betongrenovering	2016-2017	Pågår
Kontinuerlig tvättstugeupprustning		
Garage o p-platser		
Byte av fönster	2016-2017	Källare, radhus, tvättstugor

Årets utförda underhåll

Betongarbete pågår fram till 2018-2019, det har varit stora mängder skador, därav har tidsplanen blivit försjuten. Pålning och förstärkning av trapphus på Prilyckegatan 87-89 samt 103-105
 Nya p-platser på Prilyckegatan är nu färdigställda
 Byte av källarfönster
 Renovering av bastu

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Tak	2019-2020	Förening tittar även på solpaneler i samband med takbyte
Hissar	2020-2021	
Uppfräschning av utemiljö		
Kontinuerligt utbyte av tvättstugeutrustning		
Utbyte av originalel på balkonger		
Renovering av pingisrum		
OVK besiktning		
Renovering av trapphus, betong		
Dräneringsarbeten		



Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Mikael Johansson	Ordförande	2018
Madeleine Söderlund	Vice-ordförande	2018
Linda Salomonsson	Sekreterare	2017
Jan Kylbring		2018
Lars-Erik Törn		2017
Stefan Henriksén		2017
Josefina Canderfalk		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå PWC	
Ann-Sofie Olin	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

Marthin Lindberg

Valberedning

Ingen utsedd

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 531 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 564 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2%. Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	25 030	24 408	24 014	23 203	22 700
Resultat efter finansiella poster	-3 353	- 828	- 1 714	- 4 053	3 234
Resultat exklusive avskrivningar	-717	1 808	930	- 1 555	5 728
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-5 517	- 2 992	- 3 870	- 6 355	928
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	-157	157	157	157	157
Balansomslutning	80 005	78 527	78 941	77 730	77 367
Soliditet	4%	9%	10%	12%	17%
Likviditet*	29%	98%	147%	136%	120%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	668	654	629	617
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	111	109	105
Driftkostnader, kr/m ²	740	660	645	672	424
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	394	406	427	362	370
Ränta, kr/m ²	41	49	59	60	61
Underhållsfond, kr/m ² **	0	54	104	164	318
Lån, kr/m ²	2203	2 125	2 142	1 948	1 838

* Likviditeten har minskat p.g.a. i hög grad självfinansierat underhåll

** lanspråkstagen underhållsfond, enligt antagen budget

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	1 653 869	4 392 532	-828 233
Disposition enl. årsstämmobeslut			-828 233	828 233
Reservering underhållsfond		4 800 000	-4 800 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-6 453 869	6 453 869	
Årets resultat				-3 353 402
Vid årets slut	1 572 478	0	5 218 168	-3 353 402

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 564 299
Årets resultat	-3 353 402
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 453 869
Summa	<hr/> 1 864 766
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 864 766

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 030 485	24 408 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 651	1 170 566
Summa rörelseintäkter		25 244 135	25 578 910
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-22 720 679	-20 222 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 392 961	-1 356 145
Personalkostnader	Not 6	-676 893	-777 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 635 995	-2 636 637
Summa rörelsekostnader		-27 426 528	-24 993 028
RÖRELSERESULTAT		-2 182 393	585 882
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	79 350	79 350
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	11 127	18 421
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 261 486	-1 511 886
Summa finansiella poster		-1 171 009	-1 414 115
Resultat efter finansiella poster		-3 353 402	-828 233
Årets resultat		-3 353 402	-828 233

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 783 575	63 268 356
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 710 163	1 861 377
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	13 913 037	5 509 345
Summa materiella anläggningstillgångar		76 406 774	70 639 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		77 269 274	71 501 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	37 589	13 730
Övriga fordringar	Not 16	105 899	56 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	568 322	419 509
Summa kortfristiga fordringar		711 810	489 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 024 760	6 535 424
Summa kassa och bank		2 024 760	6 535 424
Summa omsättningstillgångar		2 736 570	7 025 115
SUMMA TILLGÅNGAR		80 005 845	78 526 693



Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478	
Underhållsfond	0	1 653 869	
Summa bundet eget kapital	1 572 478	3 226 347	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 218 168	4 392 532	
Årets resultat	-3 353 402	-828 233	
Summa fritt eget kapital	1 864 766	3 564 299	
Summa eget kapital	3 437 244	6 790 646	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	67 041 155	64 581 147
Summa långfristiga skulder		67 041 155	64 581 147
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	3 424 742	2 344 174
Skatteskulder	Not 21	16 086	115 105
Övriga skulder	Not 22	1 545 415	1 388 137
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	545 000	550 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 996 203	2 757 483
Summa kortfristiga skulder		9 527 446	7 154 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 005 845	78 526 693

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 563 915	20 145 731
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 485	-125 485
Hyror, lokaler	143 356	139 909
Hyror, garage	489 595	435 345
Hyror, p-platser	626 454	498 655
Hyror, övriga	52 300	49 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 570	-39 276
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 150	-15 542
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 931	-16 440
Rabatter	-350	-500
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 350	3 336 947
Summa nettoomsättning	25 030 485	24 408 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga ersättningar, lägenhet och lokal	34 496	11 320
Fakturerade kostnader	4 761	5 130
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	75	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	6 567	0
Övriga rörelseintäkter, p-automater	79 350	82 448
Försäkringsersättningar	88 401	1 071 668
Summa övriga rörelseintäkter	213 651	1 170 566

Not 4 Driftkostnader

Underhåll	-10 620 097	-7 793 059
Reparationer	-1 455 020	-2 542 310
Självrisk	-3 000	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-593 965	-573 708
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-195 689	-183 579
Kabel- och digital-TV	-135 752	-149 859
Återbäring från Riksbyggen	16 200	14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 451	-53 023
Obligatoriska besiktningar	-195 756	-163 249
Störningsjouren	--28 212	-44 228
Övriga utgifter, köpta tjänster, fågelskrämmor	-70 798	-32 689
Snö- och halkbekämpning	-106 681	-175 669
Ersättningar till hyresgäster	0	-5 000
Förbrukningsinventarier och programvara"	-263 139	-225 484
Fordons- och maskinkostnader	-4 750	0
Vatten	-848 363	-843 813
Fastighetsel	-2 047 119	-2 049 936
Uppvärmning	-3 167 458	-3 091 020
Sophantering och återvinning	-413 284	-418 536
Trädgårdsskötsel	-909 559	-586 459
Städning gemensamma utrymmen	-327 482	-399 880
Fastighetsskötsel	-454 698	-26 738
Summa driftkostnader	-22 720 679	-20 222 347

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Fritidsmedel	-62 699	-52 905
Förvaltningsarvode administration	-974 483	-942 062
Bredband	-9 929	-12 361
Styrelsearvode RB	-17 845	-19 778
Arvode, yrkesrevisorer	-32 245	-31 290
Inkasso, KFM	-6 513	-6 588
Kontorsmateriel	-40 613	-118 002
Telefon och porto	-33 680	-31 612
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-14
Medlems- och föreningsavgifter	-25 860	-25 860
Serviceavgifter Fastigo	-6 600	-7 518
IT tjänster	-43 614	-22 901
Konsultarvoden	-42 957	-46 408
Bankkostnader	-495	-10 370
Advokat och rättegångskostnader	-73 200	-8 750
Övriga externa kostnader, Controlla	-22 229	-19 726
Summa övriga externa kostnader	-1 392 961	-1 356 145

Not 6 Personalkostnader

Lön till kollektivanställda	-139 405	-296 701
Uttagsskatt	-50 292	-92 696
Styrelsearvoden	-228 505	-199 322
Övriga ersättningar	-88 409	-52 896
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 992	-13 990
Övriga kostnadsersättningar	-7 116	-1 134
Utbildning	-12 250	-1 750
Summa personalkostnader	-542 969	-658 488
Sociala kostnader	-133 924	-119 411
Summa personalkostnader	-676 893	-777 899

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivning Byggnader	-472 993	-472 993
Avskrivning Byggnadsinventarier	-1 932 100	-1 932 741
Avskrivning Markanläggningar	-79 688	-79 688
Avskrivning Maskiner och inventarier	-43 821	-43 822
Avskrivning Installationer	-107 393	-107 393
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 635 995	-2 636 637



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseförening	79 350	79 350
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	79 350	79 350

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 878	14 689
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 249	1 694
Övriga ränteintäkter	0	2 038
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 127	18 421

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	-1 258 250	-1 511 232
Övriga räntekostnader	-3236	-654
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 261 486	-1 511 886

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Standardförbättringar	55 753 048	55 753 048
Markanläggningar	1 961 094	1 961 094
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	102 447 382	102 447 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 7 839 748	-7 366 755
Standardförbättringar	-30 127 834	-28 195 093
Markanläggningar	-1 211 444	-1 131 756
Summa	-39 179 026	-36 693 604

Årets avskrivningar enligt plan

Byggnader	-472 993	-472 993
Standardförbättringar	-1 932 100	-1 932 741
Markanläggningar	-79 688	-79 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-41 663 807	-39 179 026
--	-------------	-------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	60 783 575	63 268 356
Varav		
Byggnader	36 420 399	36 893 492
Standardförbättringar	23 694 005	25 625 214
Markanläggningar	669 962	749 650

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 321 422	1 321 422
Installationer på egen fastighet	2 081 133	2 081 133
Årets anskaffningar		0
Summa anskaffningsvärden	3 402 555	3 402 555

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-1 098 263	-1 054 439
Installationer på egen fastighet	-442 918	-335 525
	-1 541 181	-1 389 964

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-43 821	-43 822
Installationer på egen fastighet	-107 393	-107 393
	-151 215	-151 215

Summa ackumulerade avskrivningar

-1 692 396 -1 541 179

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 710 160 1 861 377

Varav

Inventarier och verktyg	179 338	223 162
Installationer på egen fastighet	1 530 822	1 638 215

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	13 913 037	5 509 345
--------------------------------	------------	-----------

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Andelar i Intresseförening 1725 st á 500 kr	862 500	862 500
Summa andra långfristiga fordringar	862 500	862 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	37 589	13 730
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	37 589	13 730

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	26 595	28 595
Andra kortfristiga fordringar	0	27 857
Upplupen andelsutdelning Intresseförening	79 304	0
Summa övriga fordringar	105 899	56 452

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 722	81 342
Förutbetalda försäkringspremier	101 661	94 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	245 787	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	24 987
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 322	419 509

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	794	5 000
SBAB	747	4 000 000
Handelsbanken	1 216	1 216
Transaktionskonto	2 022 004	2 529 208
Summa kassa och bank	2 024 760	6 535 424

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	67 586 155	65 131 147
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-545 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	67 041 155	64 581 147

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK		2018-06-30	3 822 000,00	0,00	39 000,00	3 783 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-06-01	2 142 543,00	0,00	22 088,00	2 120 455,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	5 760 186,00	0,00	60 476,00	5 699 710,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2018-06-30	2 953 720,00	0,00	30 140,00	2 923 580,00
STADSHYPOTEK	2,26%	2017-09-01	5 715 000,00	0,00	60 000,00	5 655 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-09-01	8 200 035,00	0,00	82 620,00	8 117 415,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2020-06-01	2 749 166,00	0,00	28 636,00	2 720 530,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-06-30	3 928 500,00	0,00	40 500,00	3 888 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2018-07-30	3 110 742,00	0,00	31 344,00	3 079 398,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,23%	2018-09-30	5 166 622,00	0,00	52 452,00	5 114 170,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-09-30	3 304 229,00	0,00	33 976,00	3 270 253,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2021-03-30	3 126 130,00	0,00	32 312,00	3 093 818,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	3 050 274,00	0,00	31 448,00	3 018 826,00
SWEDBANK	0,97%	2018-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
SWEDBANK	0,89%	2019-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
SWEDBANK	1,23%	2018-12-20	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
Summa			65 131 147,00	3 000 000,00	544 992,00	67 586 155,00

Not 20 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	3 424 742	2 344 174
Summa leverantörsskulder	3 424 742	2 344 174

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	16 086	22 949
Beräknad inkomstskatt	0	92 156
Summa skatteskulder	16 086	115 105

Not 22 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 309 314	1 240 338
Skuld för moms	76 499	18 259
Skuld sociala avgifter och skatter	155 072	129 540
Avräkning hyror och avgifter	4 530	0
Summa övriga skulder	1 545 415	1 388 137

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	545 000	550 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	545 000	550 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner	0	36 987
Upplupna sociala avgifter	12 945	12 945
Upplupna räntekostnader	63 398	71 992
Upplupna driftskostnader	188 560	16 614
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	106 068	55 019
Upplupna elkostnader	128 914	125 817
Upplupna vattenavgifter	70 217	72 026
Upplupna värmekostnader	91 578	96 649
Upplupna kostnader för renhållning	66 813	122 372
Upplupna styrelsearvoden	17 845	19 778
Upplupna entreprenadkostnader	1 169 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 712	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	108 661	94 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 970 492	2 033 084
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 996 203	2 757 483

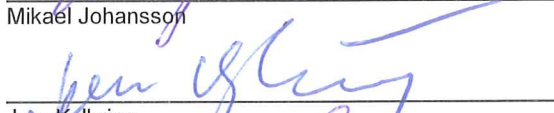
Not 25 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser


Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	72 740 000	68 574 000
Eventualförpliktelser		
Företagsinteckning	5 924	6 666


Styrelsens underskrifter


Göteborg 17/10/19
Ort och datum


Mikael Johansson

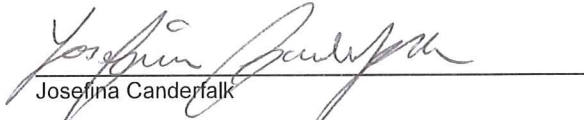

Jan Kylbring


Madeleine Söderlund


Linda Salomonsson

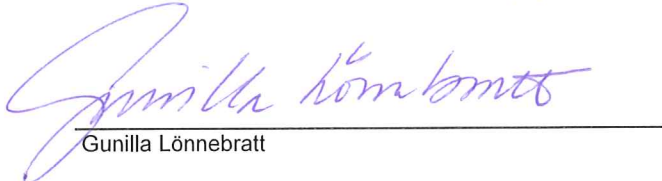

Lars-Erik Törn

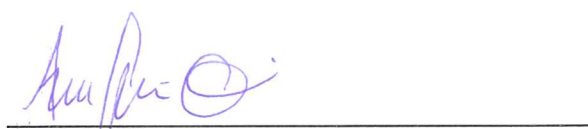

Stefan Henriksén


Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 9/11-2017


Gunilla Lönnebratt


Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 38 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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:

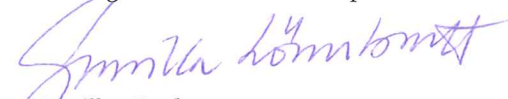
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9/11-2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet:

Föreningen håller fortfarande på med stora renoveringar i området då det är viktigt att underhålla våra fastigheter så att de blir hållbara i många år framöver. Vår 5-årsplan löper på, dock lite förskjuten då det varit större skador på betongen än vad styrelsen kalkylerat med. Föreningen har valt att köpa entreprenaderna via Riksbyggen för att få en trygg leverans med garantier och ett fast pris under projekteringstiden.

Föreningen har även som tidigare år haft skolungdomar som arbetat under skolloven och vi har varit mycket nöjda med dem.

Sedan den föreningsanställda fastighetsskötaren gick i pension, har föreningen köpt tjänst från Sven Alexandersson AB med 4 timmar per dag, vilket har fungerat väldigt bra, därav förlänger vi ytterligare ett år på lika sätt.

Styrelsen har omförhandlat flera lån till en mycket bra ränta, vilket är till föreningens fördel.

Föreningen fortsätter att byta ut originalarmaturer till LED-belysning, vilket påverkar vår elförbrukning positivt. Föreningen tittar även på solceller, vi har gjort en förstudie för att i framtiden kunna producera egen el till föreningen som komplement till ordinarie elleverantör.

Riksbyggen har bytt affärssystem vilket har påverkat kommunikationen när det gäller felanmälan Dag&Natt. Felanmälingarna har inte gått vidare till mottagare i föreningen (fastighetsskötaren) vilket har inneburit att medlemmarna har upplevt att styrelsen inte har levererat. Riksbyggen arbetar fortfarande med problemet. Det har även varit mycket strul med avisering, rapporter och leveranser. Styrelsen har agerat och förhandlar med Riksbyggen.

Avslutningsvis vill jag påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna eget bostadsrättstillägg till er hemförsäkring innan skadan är framme. Kontakta ert försäkringsbolag för att kontrollera så att ni har det.

Tack för detta år!

Hälsningar

Mikael Johansson
Ordförande

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i.

Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

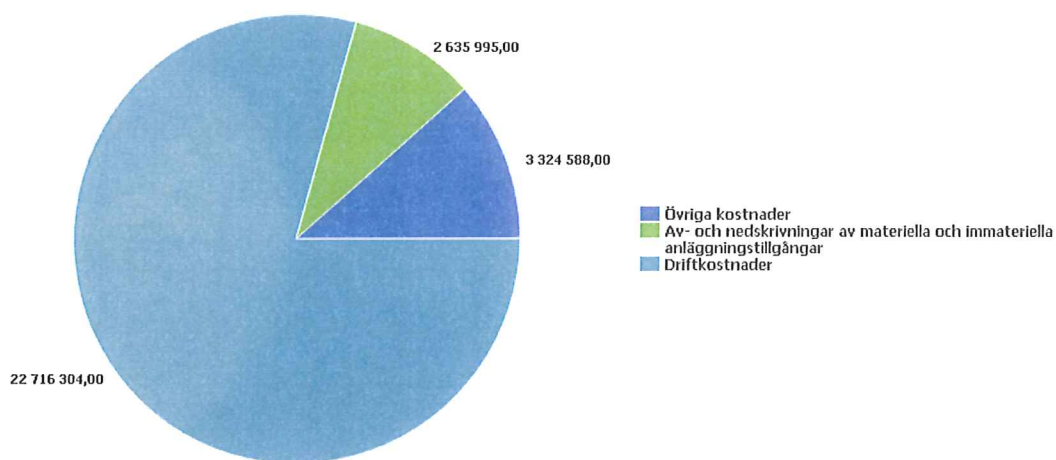
Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	22 716 304	20 222 347
Övriga externa kostnader	1 397 336	1 356 145
Personalkostnader	676 893	685 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 635 995	2 636 637
Övriga rörelsekostnader	0	92 696
Finansiella poster	1 250 359	1 493 465
Summa kostnader	28 676 887	26 486 493



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens

innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Göteborgshus 38

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

