
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 suppleanter, revisorer och valberedning
- 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 454 tkr. Avskrivningar 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) och Kärra 55:3 i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	0	0	431

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	50	27	453

Total tomtarea	62 044 m ²
Bostäder bostadsrätt	30 200 m ²
Total bostadsarea	30 200 m ²
Lokaler hyresrätt	492 m ²
Total lokalarea	492 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,60 % av föreningens nettoomsättning.

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 reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 977 tkr och planerat underhåll för 6 281 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 2018.

Nr 3 Takrenovering, beräknas påbörjas tidigast 2019.

Nr 4 Hissrenovering, beräknas vara klart 2020.

Beräknad kostnad för projekten är 57 miljoner kronor. Vi har gjort en beräkning gällande årsavgifterna och vi höjer i små etapper för att kunna genomföra allt underhåll och att föreningen skall fortsätta att ha en bra ekonomi. Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering	2015-2016	
Betongrenovering	2016-2018	
Kontinuerlig tvättstugeupprustning		
Garage o p-platser		

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2 988
Gemensamma utrymmen	1 060
Installationer	1 926
Huskropp utvändigt	308

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	ordförande	2018
Jan Kylbring		2018
Madeleine Söderlund	Vice-ordförande	2018
Linda Salomonsson	Sekreterare	2019
Lars-Erik Törn		2019
Stefan Henriksén		2019
Josefina Canderfalk		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reine Bandelin	2018
Tinus Stenhill	2018
Steven Gorial	2018
Lidia Zajde	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ann-Sofie Olin	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter
Dennis Olofsson

Valberedning
Mats Lundqvist Torbjörn Forsberg Christian Forsberg

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordföranden har ordet

Vi utför stora renoveringar i området enligt underhållsplan då det är viktigt att underhålla fastigheterna så att de blir attraktiva i många år framöver. Vår 5-årsplan löper på, dock lite förskjuten då det har varit större skador på betongen än vad vi kalkylerat med. Föreningen har valt att köpa entreprenaden via Riksbyggen för att få en trygg leverans med garantier och ett fast pris under projekteringstiden. Vi har även i år haft skolungdomar som har arbetat under skolloven och vi har varit mycket nöjda med dem.

Vi köper in fastighetsskötartjänsten ifrån Låssmeden Sven Alexandersson med 4 timmar per dag vilket vi förlänger med ett år i taget då det har fungerat väldigt bra. Under året har vi omförhandlat flera lån till en mycket bra ränta. Vi fortsätter med att byta ut original armaturer till LED-belysning, vilket påverkar vår elförbrukning positivt.

Föreningen har även gjort en förstudie när det gäller solceller då vi kommer att gå in i nästa projekt med takomläggning för att kunna producera egen el till föreningen som ett komplement till ordinarie elleverantör. Vi har påbörjat en utredning /förstudie angående dränering i vårt område. Två medlemmar i styrelsen har gått utbildning i GDPR vilket innebär den nya dataförordningslagen. Avslutningsvis vill Vi påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna eget bostadsrättstillägg till er hemförsäkring om skadan är framme. Kontakta ert försäkringsbolag för att kontrollera så att ni har det.

Tack för detta år!

Med vänlig hälsning

Ordförande Mikael Johansson

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 562 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 61 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 63 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 560 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2%. Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 48 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 45). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-07-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	25 045	25 030	24 408	24 014	23 203
Resultat efter finansiella poster	935	-3 353	-828	-1 714	-4 053
Resultat exklusive avskrivningar	3 454	-717	1 808	930	-1 555
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 346	-5 517	-2 992	-3 870	-6 355
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	157	157
Balansomslutning	81 333	80 005	78 527	78 941	77 730
Soliditet %	5	4	9	10	12
Likviditet %	66	29	98	147	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	681	668	654	629
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	111	111	109
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	418	394	406	427	362
Ränta, kr/m ²	36	41	49	59	60
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	54	104	164
Lån, kr/m ²	2 384	2 203	2 125	2 142	1 948

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	0	5 218 168	-3 353 402
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 353 402	3 353 402
Reservering underhållsfond		4 800 000	-4 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 800 000	4 800 000	
Årets resultat				935 312
Vid årets slut	1 572 478	0	1 864 766	935 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 864 766
Årets resultat	935 312
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 800 000
Summa	2 800 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 800 078

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 045 125	25 030 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245 978	213 651
Summa rörelseintäkter		25 291 104	25 244 135
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-18 910 402	-22 716 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 505 338	-1 397 336
Personalkostnader	Not 6	-367 649	-676 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 518 876	-2 635 995
Summa rörelsekostnader		-23 302 265	-27 426 528
Rörelseresultat		1 988 839	-2 182 393
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	82 800	79 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	767	11 127
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 137 095	-1 261 486
Summa finansiella poster		-1 053 527	-1 171 009
Resultat efter finansiella poster		935 312	-3 353 402
Årets resultat		935 312	-3 353 402

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 421 017	60 783 575
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 618 319	1 710 163
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		16 755 030	13 913 037
Summa materiella anläggningstillgångar		76 794 365	76 406 774
Andra långfristiga fordringar	Not 13	862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		77 656 865	77 269 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 536	37 589
Övriga fordringar	Not 15	26 595	105 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	408 658	568 322
Summa kortfristiga fordringar		448 789	711 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 227 134	2 024 760
Summa kassa och bank		3 227 134	2 024 760
Summa omsättningstillgångar		3 675 923	2 736 570
Summa Tillgångar		81 332 788	80 005 845



Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478	
Summa bundet eget kapital	1 572 478	1 572 478	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 864 766	5 218 168	
Årets resultat	935 312	-3 353 402	
Summa fritt eget kapital	2 800 078	1 864 766	
Summa eget kapital	4 372 556	3 437 244	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 377 358	67 041 155
Summa långfristiga skulder		71 377 358	67 041 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	618 805	545 000
Leverantörskulder		895 932	3 424 742
Skatteskulder	Not 20	52 688	16 086
Övriga skulder	Not 21	1 494 755	1 545 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 520 694	3 996 203
Summa kortfristiga skulder		5 582 874	9 527 446
Summa Eget kapital och Skulder		81 332 788	80 005 845

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 544 392	20 563 915
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-108 625	-125 485
Hyror, lokaler	151 151	143 356
Hyror, garage	547 320	489 595
Hyror, p-platser	627 248	626 454
Hyror, övriga*	0	52 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 176	-38 570
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 600	-7 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 021	-10 931
Rabatter	-1 200	-350
Bränsleavgifter, bostäder	3 336 636	3 337 350
* Ingår i år i övriga rörelseintäkter under not 3		
Summa nettoomsättning	25 045 125	25 030 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga avgifter	1 837	0
Övriga ersättningar	141 076	34 496
Fakturerade kostnader	4 319	4 761
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	75
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	6 567
Övriga rörelseintäkter	98 746	79 350
Försäkringsersättningar	0	88 401
Summa övriga rörelseintäkter	245 978	213 651

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-6 281 002	-10 620 097
Reparationer	-1 977 027	-1 455 020
Självrisk	0	-3 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-603 447	-593 965
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-208 410	-195 689
Kabel- och digital-TV	-72 183	-135 752
Återbäring från Riksbyggen	16 125	16 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 594	-19 451
Obligatoriska besiktningar	-117 915	-195 756
Bevakningskostnader	-39 218	-23 837
Övriga utgifter, köpta tjänster	-43 438	-70 798
Snö- och halkbekämpning	-123 656	-106 681
Ersättningar till hyresgäster	-13 598	0
Förbrukningsinventarier	-289 722	-263 139
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 750
Vatten	-866 782	-848 363
Fastighetsel	-2 148 450	-2 047 119
Uppvärmning	-3 136 016	-3 167 458
Sophantering och återvinning	-437 138	-413 284
Förvaltningsarvode drift	-1 681 323	-1 691 738
Summa driftkostnader	-18 910 402	-22 716 304

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Fritidsmedel	-28 525	-62 699
Förvaltningsarvode administration	-996 842	-974 483
IT-kostnader	-12 417	-9 929
Övriga riskkostnader	0	-4 375
Styrelsearvode	-11 580	-17 845
Arvode, yrkesrevisor	-29 260	-32 245
Kreditupplysningar	0	-6 513
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-135 088	0
Kontorsmateriel	-41 608	-40 613
Telefon och porto	-26 606	-33 680
Medlems- och föreningsavgifter	-25 960	-25 860
Serviceavgifter, Controlla	-23 679	-6 600
Köpta tjänster	-24 075	-43 614
Konsultarvoden	-17 979	-42 957
Bankkostnader (nyteckning lån)	-65 554	-495
Advokat och rättegångskostnader	0	-73 200
Övriga externa kostnader	-66 166	-22 229
Summa övriga externa kostnader	-1 505 338	-1 397 336

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-28 353	-139 405
Uttagsskatt	0	-50 292
Styrelsearvoden	-196 746	-228 505
Övriga ersättningar	-48 312	-88 409
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 830	-16 992
Övriga kostnadsersättningar	-4 587	-7 116
Övriga personalkostnader	-5 600	-12 250
Sociala kostnader	-72 221	-133 924
Summa personalkostnader	-376 649	-676 893

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-472 951	-472 993
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-1 932 100
Avskrivning Markanläggningar	-79 734	-79 688
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 809 873	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-48 925	-43 821
Avskrivning Installationer	-107 393	-107 393
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 518 876	-2 635 995

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	82 800	79 350
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	82 800	79 350

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6	1 878
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	11 287
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	761	0
Övriga ränteintäkter	0	-2 038
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	767	11 127

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 136 756	-1 258 250
Övriga räntekostnader	-339	-3 236
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 137 095	-1 261 486

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Tillkommande utgifter	55 753 048	55 753 048
Markanläggning	1 961 094	1 961 094
	102 447 382	102 447 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 447 382	102 447 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 312 741	-7 839 748
Tillkommande utgifter	-32 059 934	-30 127 834
Markinventarier	-1 291 132	-1 211 444
	- 41 663 807	- 39 179 026

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-472 951	-472 993
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 809 873	-1 932 100
Årets avskrivning markanläggningar	-79 734	-79 688
	- 2 362 558	- 2 484 781

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 44 026 365 - 41 663 807****Restvärde enligt plan vid årets slut****58 421 017 60 783 575****Varav**

Byggnader	35 947 548	36 420 399
Tillkommande utgifter	21 883 241	23 694 005
Markanläggningar	590 228	669 962

Taxeringsvärden

Bostäder	306 000 000	306 000 000
Lokaler	2 720 000	2 720 000

Totalt taxeringsvärde**308 720 000 308 720 000**

varav byggnader

218 720 000 218 720 000

varav mark

90 000 000 90 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 321 422	1 321 422
Installationer på egen fastighet	2 081 133	2 081 133
	3 402 555	3 402 555
 Årets anskaffningar		
Bokningssystem, Aptus	64 474	0
	64 474	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 402 555
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 142 082	-1 098 263
Installationer på egen fastighet	-550 311	-442 918
	- 1 692 393	- 1 541 181
 Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 030	-43 821
Installationer på egen fastighet	-107 393	-107 393
Bokningssystem, Aptus	12 895	0
	- 130 528	- 151 214
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 822 921	- 1 692 395
 Restvärde enligt plan vid årets slut	1 618 319	1 710 160
 Varav		
Inventarier och verktyg	143 311	179 338
Installationer på egen fastighet	1 423 429	1 530 822
Bokningssystem, Aptus	51 579	0
 Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i intresseföreningen	862 500	862 500
 Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 536	37 589
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 536	37 589

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	26 595	26 595
Övriga kortfristiga fordringar	0	79 304
Summa övriga fordringar	26 595	105 899

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	82 757	1 722
Förutbetalda försäkringspremier	106 749	101 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	245 787
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 658	568 322

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	0	794
Handelsbanken	27 139	1 963
Swedbank	3 199 994	2 022 004
Summa kassa och bank	3 227 134	2 024 760

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Inteckningslån	71 996 163	67 586 155
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-618 805	-545 000
Långfristig skuld vid årets slut	71 377 358	67 041 155

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-07-30	3 079 398,00	0,00	31 344,00	3 048 054,00
SWEDBANK	0,97 %	2018-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-09-30	3 270 253,00	0,00	33 976,00	3 236 277,00
STADSHYPOTEK	2,23%	2018-09-30	5 114 170,00	0,00	52 452,00	5 061 718,00
SWEDBANK	1,23%	2018-12-06	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-06-01	2 120 455,00	0,00	22 088,00	2 098 367,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	5 699 710,00	0,00	60 476,00	5 639 234,00
SWEDBANK	0,89%	2019-10-11	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2020-06-01	2 720 530,00	0,00	28 636,00	2 691 894,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-09-01	8 117 415,00	0,00	82 620,00	8 034 795,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2021-03-30	3 093 818,00	0,00	32 312,00	3 061 506,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	3 018 826,00	0,00	31 448,00	2 987 378,00
HANDELSBANKEN	1,31%	2021-09-01	0,00	3 000 000,00	45 000,00	2 955 000,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-06-30	3 888 000,00	0,00	40 500,00	3 847 500,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	5 655 000,00	0,00	60 000,00	5 595 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	2 923 580,00	0,00	30 140,00	2 893 440,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	3 783 000,00	0,00	39 000,00	3 744 000,00
Summa			67 586 155,00	5 000 000,00	589 992,00	71 996 163,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 805kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	618 805	545 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	618 805	545 000

Not 20 Skatteskulder

2018-06-30 2017-06-30

Skatteskulder	52 688	16 086
Summa skatteskulder	52 688	16 086

Not 21 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 289 438	1 309 314
Skuld för moms	65 863	76 499
Skuld sociala avgifter och skatter	129 644	155 072
Avräkning hyror och avgifter	9 810	4 530
Summa övriga skulder	1 494 755	1 545 415

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	12 945
Upplupna räntekostnader	68 385	63 398
Upplupna driftskostnader	0	188 560
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	106 068
Upplupna elkostnader	120 811	128 914
Upplupna vattenavgifter	70 217	70 217
Upplupna värmekostnader	97 808	91 578
Upplupna kostnader för renhållning	105 778	66 813
Upplupna styrelsearvoden	11 580	17 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 170 712
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	108 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 046 114	1 970 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 520 694	3 996 203

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	72 740 000	72 740 000

Not 24 Eventualförpliktelser

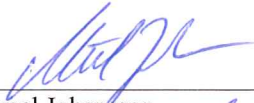
Företagsinteckning	614	5 924
--------------------	-----	-------

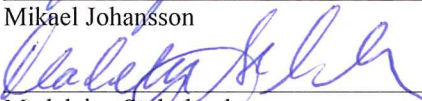
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

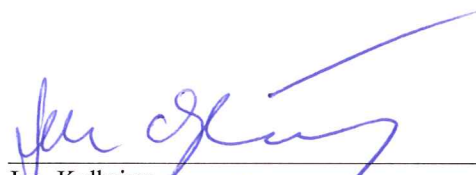
18.10.2018, Göteborg
Ort och datum

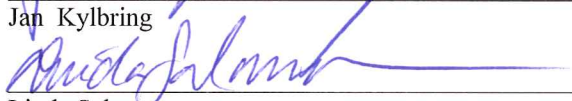

Mikael Johansson


Madeleine Söderlund


Lars-Erik Törn


Josefina Canderfalk

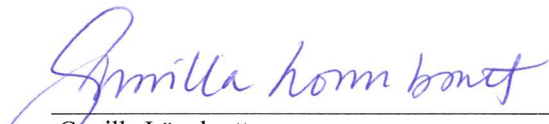

Jan Kylbring

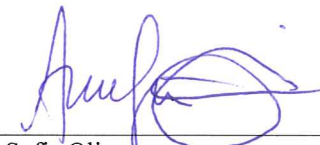

Linda Salomonsson


Stefan Henriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/11-2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

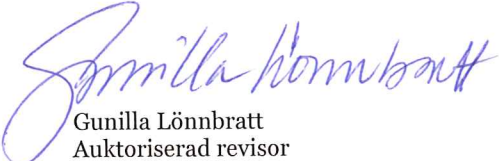
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 1/11-2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

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.

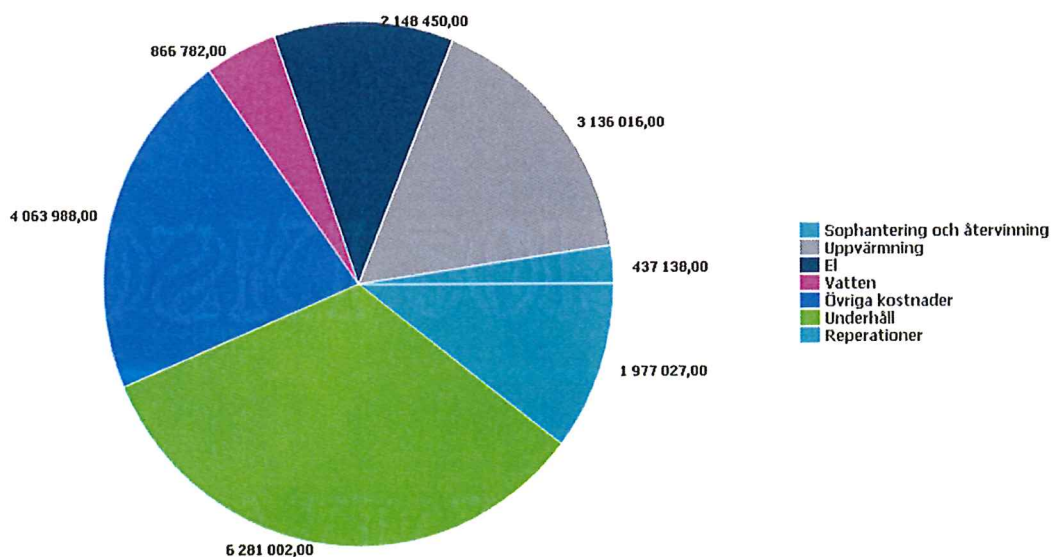
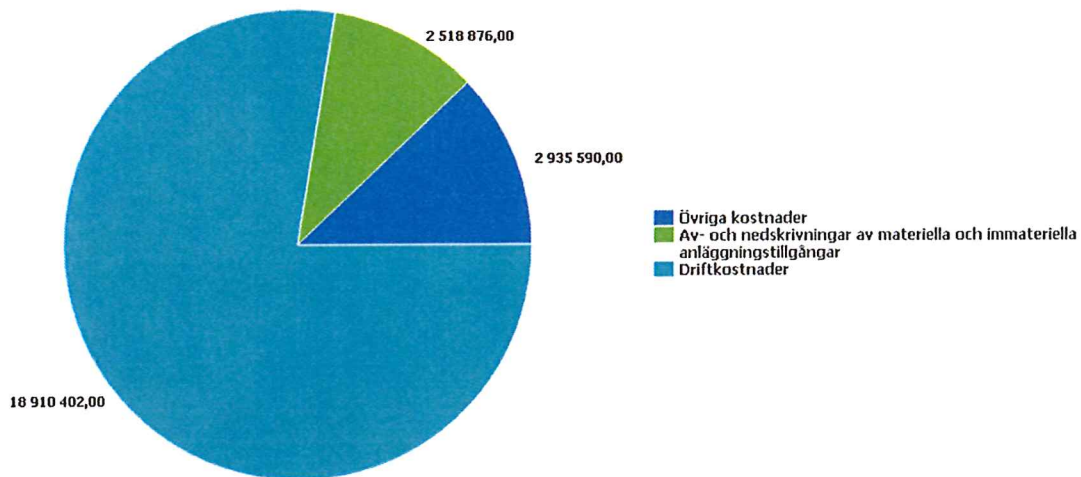
Riksbyggen förvaltar

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 kooperativt 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 serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	18 910 402	22 716 304
Övriga externa kostnader	1 505 338	1 397 336
Personalkostnader	376 725	676 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 518 876	2 635 995
Finansiella poster	1 053 527	1 171 009
Summa kostnader	24 364 869	28 597 537



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 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.

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 planenliga 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, fastighetsservice 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



R



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860