
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 34
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7510

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

DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av 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 styrelseledamöter
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 34 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138 På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 165 m², 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
26	3	3	95	115	35	35

Årets taxeringsvärde 191 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 191 283 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Städkedjan	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	Tv, bredband och telefoni

h3

Efter den senaste stämman 2014-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsen konstituerar sig inom sig själva.

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Kurt Svensson	Ordförande	Stämman	2016
Hans Lindström	Vice ordförande	Stämman	2015
Viveca Pettersson	Sekreterare	Stämman	2016
Folke Ahlström	Ledamot	Stämman	2015
Roger Ljungberg	Ledamot	Riksbyggen	tom 150319
Henrik Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	from 150320

Styrelsesuppleanter

Christer Hertzman		Stämman	2015
Daniel Johansson		Stämman	2015
Marie Abrahamsson		Stämman	2016
Rikard Björner		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Claes-Göran Olsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Peter Örström		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Carina Andersson	Valberedning	Stämman
Gunborg Dahlström	Valberedning	Stämman
Gunilla Olsson (Smk)	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den sänktes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 409 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 513 tkr och planerat underhåll för 1 279 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Nytt bokningssystem

Idrifttagning av installerat bokningssystem för tvättstugorna, biljard och samlingslokalen.

Taken

Leveransbesiktning av ny takpapp med tillhörande säkerhetsutrustning enligt dagens krav är utfört.

Befintliga rökgashuvar i taket ovanför trappuppgångarna är ersätta av nya som uppfyller dagens säkerhetskrav .

hb

Solcellsanläggningar

Installation av sex stycken solcellsanläggningar blev klart oktober 2014. Föreningen har erhållit bidrag med 546.000:- vilket är 35% av installationskostnaden.

Bättringsmålning av lekställningar

En lekställning vid Tunnländsgatan 24 har kompletterats med en rutschkana. Översyn och målning har utförts på övriga lekställningar.

OVK-besiktning

Besiktning av ventilationsutrustningen har delvis utförts av Göteborg Energi. Ytterligare besiktning kommer att utföras under året.

Garage

Garaget har kompletterats med ytterligare fyra stycken digitala övervakningskameror.

Gymmet

Har kompletterats bland annat ny motionscykel.

Markarbeten

Flera större och mindre rabatter med perenner har anlagts.

Asfaltplanen mellan Orkestergatan och Konsertgatan har tagits bort och ersatts med stenplattor till en liten "piazza" med rabatter, träd och belysning.

Odlingslotter

Iordningsställande av 25 stycken odlingslotter vid parkeringsdäcket.

Framtida underhåll

Stolpbelysning

Utbyte till ny stolpbelysning typ LED på gården och på parkeringsplatserna.

Uppskattad kostnad ca 150.000 kronor.

Yttre fasader

Utbyte av befintliga fasadbelysningar till ny LED belysning.

Uppskattad kostnad ca 250.000 kronor. Arbetet kommer att pågå under mer än ett verksamhetsår.

Markarbeten

En större rabatt med perenner och buskar skall anläggas på gården vid Konsertgatan 9.

En mindre rabatt skall anläggas utanför Tunnländsgatan 8. Kostnad ca 100.000 kronor.

Ängar skall anläggas vid källbacken utanför Tunnländsgatan 22-24

samt utanför Orkestergatan 23-31. Kostnaden ännu ej fastställd.

Betongarbete

Reparation av diverse betong skador. Beräknad kostnad ca 250.000 kronor

P-platser

Ombyggnad av p-automaterna på grund av nya svenska mynt. Kostnad ca 50.000 kronor.

Målning av gästparkeringsplatser och p-platser på övre parkeringsdäck. Kostnad ca 20.000 kronor.

Elarbete

Montering av rörelsevakter i ett flertal allmänna utrymmen samt utbyte av lågenergilampor (med lång tändtid) mot LED-lampor. Kostnad ca 50.000 kronor.

Redskapsbärare (traktor)

Inköp av ny redskapsbärare med tillhörande utrustning såsom hytt, multiklippare, vickplog, sandspridare, plastflak, och svängbar borste. Beräknad kostnad ca 700.000 kronor.

43

Värme

Eventuell installation av utrustning för mätning av värmen för att kunna förfina och minska värmekostnaderna.
Beräknad kostnad ca 150.000 kronor

Loftgångar

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan och Tunnländsgatan har ytterligare senarelagts ett år och beräknas nu påbörjas inom fem år. Uppskattat kostnad c:a 3.500.000 kr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 419 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 23).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 486	10 775	10 743	10 675	10 647
Resultat efter finansiella poster	2 208	144	3 079	3 117	2 944
Årets resultat	2 208	144	3 079	3 224	2 944
Resultat före avskrivningar	3 120	925	3 793	3 876	3 550
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	606	- 1 425	1 443	376	1 350
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	106	99	99	147	93
Balansomslutning	24 196	22 004	22 520	22 544	21 662
Soliditet	88%	87%	85%	66%	54%
Likviditet	297%	234%	189%	163%	182%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	409	421	421	421	421
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	359	482	351	349	354
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	305	309	319	308	314
Ränta, kr/m ²	0	-	3	9	12
Underhållsfond, kr/m ²	249	197	271	204	97
Lån, kr/m ²	-	-	-	170	296

47

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 247 518
Årets resultat före fondförändring	2 208 027
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 278 929</u>
Summa överskott	11 220 474

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	11 220 474

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

uz

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 485 752	10 774 554
Övriga rörelseintäkter	2	2 412 757	2 562 935
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 898 509	13 337 489
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 526 128	-11 439 380
Övriga externa kostnader	4	- 716 345	- 781 511
Personalkostnader	5	- 594 633	- 303 348
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 911 582	- 780 936
Summa rörelsekostnader		-10 748 687	-13 305 175
Rörelseresultat		2 149 821	32 313
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	14 398	14 398
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	43 970	97 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 163	-
Summa finansiella poster		58 205	111 515
Resultat efter finansiella poster		2 208 027	143 829
Skatter			
Årets resultat	17	2 208 027	143 829

AD

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	15 384 045	14 393 718
Inventarier, verktyg och installationer	10	357 332	625 561
Pågående ny- och ombyggnation	11	–	243 750
Summa materiella anläggningstillgångar		15 741 377	15 263 029
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	156 500	156 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 500	156 500
Summa anläggningstillgångar		15 897 877	15 419 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 561	7 310
Övriga fordringar	13	25 305	33 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	550 962	531 598
Summa kortfristiga fordringar		591 828	572 488
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 300 000	4 600 000
Summa kortfristiga placeringar		6 300 000	4 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 405 950	1 412 009
Summa kassa och bank		1 405 950	1 412 009
Summa omsättningstillgångar		8 297 778	6 584 497
SUMMA TILLGÅNGAR		24 195 655	22 004 026

h3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll		5 912 399	4 677 328
Summa bundet eget kapital		<u>10 177 786</u>	<u>8 942 715</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 012 447	10 103 689
Årets resultat		2 208 027	143 829
Summa fritt eget kapital		<u>11 220 474</u>	<u>10 247 518</u>
Summa eget kapital		<u>21 398 260</u>	<u>19 190 233</u>
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		<u>—</u>	<u>—</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		436 681	559 742
Övriga skulder	18	1 097 058	1 033 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 263 657	1 220 237
Summa kortfristiga skulder		<u>2 797 395</u>	<u>2 813 793</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 195 655</u>	<u>22 004 026</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 0 0

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser Inga Inga

UTS

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

AD

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2055
Standardförb. & Markinv.	Linjär	15-20	
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 618 860	9 916 211
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 95 325	- 95 325
Hyror, lokaler	182 949	175 428
Hyror, garage & p-platser	779 268	778 240
	<u>10 485 752</u>	<u>10 774 554</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 189 178	2 189 147
Bränsleavgifter, övrigt	18 498	20 234
P-automat och ers. från boende	202 508	207 515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	233	- 497
Inkassointäkter	2 340	5 035
Försäkringsersättningar	–	141 500
	<u>2 412 757</u>	<u>2 562 935</u>

LR

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	513 245	426 304
Underhåll	1 278 929	4 095 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	430 646	422 534
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 210 125	1 205 600
Försäkringspremier	195 295	169 478
Kabel- och digital-TV	533 220	533 177
Fastighetsskötsel	418 929	754 597
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	—	21 107
Städning gemensamma utrymmen	290 805	265 896
Övriga utgifter, köpta tjänster	31 899	50 717
Snö- och halkbekämpning	2 210	28 560
Förbrukningsmateriel	148 076	103 578
Fordons- och maskinkostnader	62 836	85 276
Vatten	582 741	592 426
El	263 765	299 457
Uppvärmning	2 165 517	1 965 243
Sophantering och återvinning	406 290	426 202
	<u>8 526 128</u>	<u>11 439 380</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	560 184	540 210
IT-kostnader	15 929	9 398
Juridiska kostnader	3 375	4 900
Styrelsearvode	16 580	16 580
Arvode, yrkesrevisor	23 004	22 844
Möteskostnader	23 206	24 160
Kontorsmateriel	14 794	26 904
Telefon och porto	22 075	23 412
Konstaterade förluster hyror/avgifter	45	3 631
Medlems- och föreningsavgifter	36 253	39 845
Konsultarvoden	—	39 881
Övriga externa kostnader	900	29 746
	<u>716 345</u>	<u>781 511</u>

403

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar ingår:

- *Reparation utökning och målning av lekställningar.
- *Projektledning, upphandling, byggmöte, avseende montage av:
- *Ombyggnad av taken med tillhörande ny säkerhetsutrustning.
- *Projektledning, upphandling, byggmöte, montage avseende ombyggnad av samlingslokalen
- *Projektledning, upphandling, byggmöte avseende montage nya rökashuvar i taket ovan trappuppgångar
- *Projektledning, upphandling av markarbeten.
- *Projektledning och planering samt inköp och montage av belysning för piazzan och *påkörda stolpbelysningar.
- *Projektledning och montage av ledningar till övervaknings kameror
- *Projektledning upphandling byggmöten avseende installation av solcellsanläggningar.
- *Projektering och diverse montage i garage
- *Ordförande konferens i Uddevalla
- *Utdelning av 34 -bladet
- *Hantering och uppdatering av vår hemsida
- *Hantering av uthyrning av P-platser
- *Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- *Besiktning och uppföljning av bokningssystemet för tvättstugorna
- *Framtagning av avtalsförslag till fastighetsskötare samt förhandling med fastighetsskötaren i samband med övergång till halvtidstjänst
- *Vikarieersättning vid fastighetsskötarens semester.
- *Diverse underhålls -och reparationsarbeten.
- *Gräsklippning under verksamhetsåret.
- *Projektering och upphandling av fasadtvätt.
- *Polisärende i samband med inbrott i garage
- *Inköp av bygghyllor, montage av dito samt iordningsställande av biblioteket.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbildning	5 500	2 000
Styrelsearvode	116 230	113 208
Övriga ersättningar	386 282	141 438
Föreningsvald revisor	5 820	5 710
Summa	513 832	262 356
Sociala kostnader	80 801	40 992
	594 633	303 348

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	329 239	329 239
Byggnadsinventarier	264 332	158 863
Markanläggningar	49 782	24 605
Inventarier och verktyg	268 229	268 229
	911 582	780 936

hTB

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	14 398	14 398
	<u>14 398</u>	<u>14 398</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	329	968
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	42 256	95 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 339	60
Övriga ränteintäkter	47	968
	<u>43 970</u>	<u>97 117</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	13 144 418	13 144 418
Markanläggning	492 099	492 099
	<u>38 798 517</u>	<u>38 798 517</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 381 839	–
Markanläggning	251 841	–
	<u>1 633 680</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 432 197</u>	<u>38 798 517</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 992 438	-11 663 199
Standardförbättringar	-12 190 916	-12 032 053
Markanläggningar	-221 445	-196 840
	<u>-24 404 799</u>	<u>-23 892 092</u>
Årets avskrivning byggnader	-329 239	-329 239
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 332	-158 863
Årets avskrivning markanläggningar	-49 782	-24 605
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-25 048 152</u>	<u>-24 404 799</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>15 384 045</u>	<u>14 393 718</u>
Varav		
Byggnader	12 840 323	13 169 562
Standardförbättringar	2 071 009	953 502
Markanläggningar	472 713	270 654
Taxeringsvärden		
bostäder	187 000 000	187 000 000
lokaler	4 283 000	4 283 000
Totalt taxeringsvärde	<u>191 283 000</u>	<u>191 283 000</u>
varav byggnader	136 047 000	136 047 000

WR

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 095 729	3 095 729
Summa anskaffningsvärden	3 095 729	3 095 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 470 168	-2 201 939
	-2 470 168	-2 201 939
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 268 229	- 268 229
	- 268 229	- 268 229
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 738 397	-2 470 168
Restvärde enligt plan vid årets slut	357 332	625 561
Varav		
Inventarier och verktyg	357 332	625 561

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

Pågående nybyggnad (tvättstugebokning)	–	243 750
	–	243 750

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

311 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	155 500	155 500
2 andelar i Riksbyggen á 500 kr	1 000	1 000
	156 500	156 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	796	8 908
Skattekonto	24 509	24 672
	25 305	33 580

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 960	9 188
Förutbetalda försäkringspremier	111 797	83 499
Förutbetald kabel-tv-avgift	133 305	133 305
Övriga förutbetalda kostnader	–	4 706
Förutbetald tomträttsavgäld	300 900	300 900
	550 962	531 598

2015-06-30 2014-06-30

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					6 300 000	4 600 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	2 000 000	0,50	2015-07-05		
	90 dagar	2 300 000	0,50	2015-08-05		
	90 dagar	2 000 000	0,50	2015-09-05		
					6 300 000	4 600 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		17 997	48 445
Förvaltningskonto i Swedbank		1 382 953	1 358 564
		1 405 950	1 412 009

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 309	3 206 078	4 677 328	10 103 689	143 829
Disposition enl. årsstämmobeslut				143 829	- 143 829
Reservering underhållsfond			2 514 000	-2 514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 278 929	1 278 929	
Årets resultat					2 208 027
Vid årets slut	1 059 309	3 206 078	5 912 399	9 012 447	2 208 027

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 208 026 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 972 955 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

GB

Not 18 Övriga skulder


Medlemmarnas reparationsfonder	981 817	935 995
Skuld för moms	41 014	37 937
Skuld sociala avgifter och skatter	71 513	59 882
Övrigt	2 714	–
	<u>1 097 058</u>	<u>1 033 814</u>

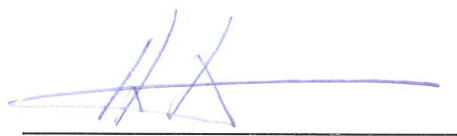
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna elkostnader	12 113	22 697
Upplupna vattenavgifter	51 092	51 271
Upplupna kostnader för renhållning	88 521	86 086
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 963	21 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 036 968	1 023 245
	<u>1 263 657</u>	<u>1 220 237</u>

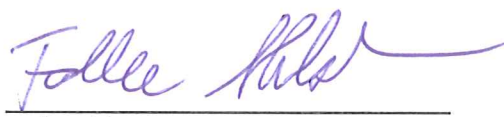
57

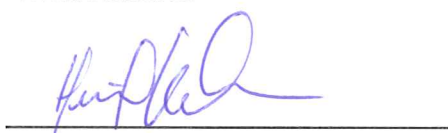
Göteborg 2015-


Kurt Svensson


Hans Lindström

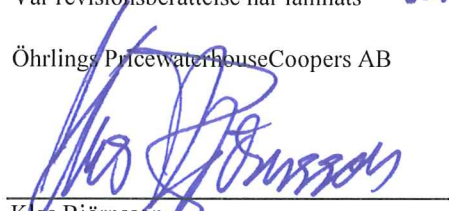

Viveca Petterson

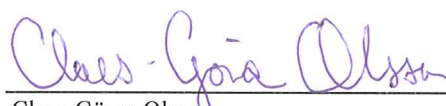

Folke Ahlström


Henrik Karlsson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats **2015-09-30**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Claes-Göran Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34, org. nr 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 09-30

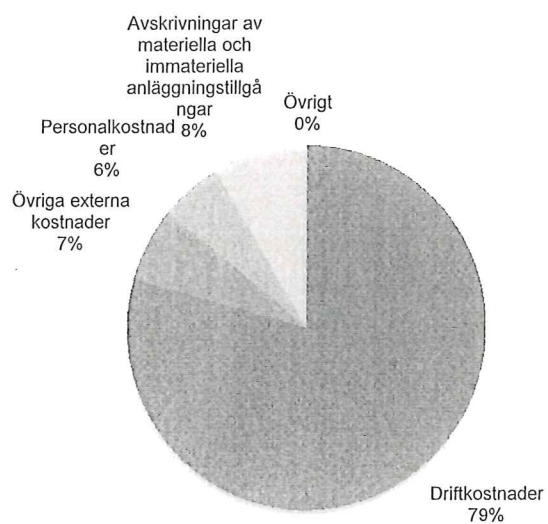
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

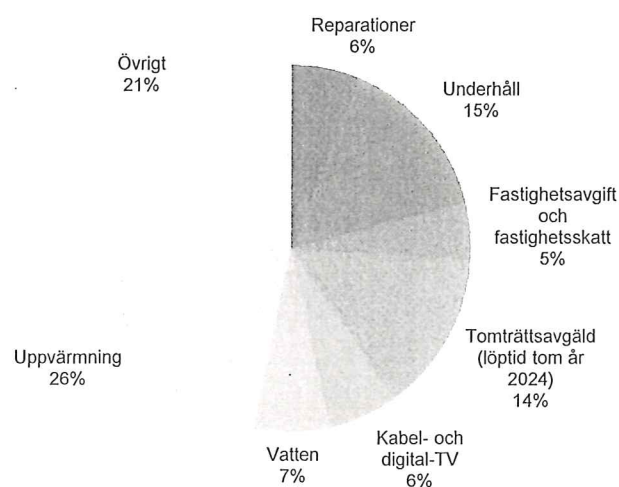

Claes-Göran Olsson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	8 526 128	11 439 380
Övriga externa kostnader	716 345	781 511
Personalkostnader	594 633	303 348
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	911 582	780 936
Summa kostnader	10 748 687	13 305 175



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	513 245	426 304
Underhåll	1 278 929	4 095 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	430 646	422 534
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 210 125	1 205 600
Försäkringspremier	195 295	169 478
Kabel- och digital-TV	533 220	533 177
Fastighetsskötsel	418 929	754 597
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	21 107
Städning gemensamma utrymmen	290 805	265 896
Övriga utgifter, köpta tjänster	31 899	50 717
Snö- och halkbekämpning	2 210	28 560
Förbrukningsmateriel	148 076	103 578
Fordons- och maskinkostnader	62 836	85 276
Vatten	582 741	592 426
El	263 765	299 457
Uppvärmning	2 165 517	1 965 243
Sophantering och återvinning	406 290	426 202
Summa driftkostnader	8 526 128	11 439 380



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	23521	23521
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	22	18
Underhåll	54	174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	23	23
Fastighetskötsel	18	32
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	12	11
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	2
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	6	4
Fordons- och maskinkostnader	3	4
Vatten	25	25
El	11	13
Uppvärmning	92	84
Sophantering och återvinning	17	18
Summa driftkostnader	362	486

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning